



BESTANDSANGABEN

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummern
- Vorhandene Wohngebäude
- Vorhandene Nebengebäude

Präambel:
 Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
 Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
 Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619) geändert,
 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573) geändert, hat der Marktgemeinderat des Marktes Goldbach diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 11.10.2024 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB die Änderung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 24.04.2025 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB hat in der Zeit vom 24.04.2025 bis 15.05.2025 stattgefunden.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.04.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.06.2025 bis 03.07.2025 beteiligt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.04.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.06.2025 bis 03.07.2025 öffentlich ausgelegt.
5. Der Markt Goldbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Markt Goldbach, den

Siegel

.....
1. Bürgermeisterin

Ausgefertigt:

Markt Goldbach, den

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.

Markt Goldbach, den

Siegel

.....
1. Bürgermeisterin

Ausgearbeitet:
BAUATELIER RICHTER - SCHÄFFNER
 Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin
 Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
 Telefon: 06021/424101, Fax.: 06021/450323
 E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de

Aschaffenburg, 01.04.2025

FESTSETZUNGEN GRÜNDORDNUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr.25 BauGB i. V. m. Art. 7 Abs. 1 BayBO

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. Art. 7 Abs. 1 BayBO

ARTENSCHUTZ
 Verbotstatbestände aus dem Artenschutzrecht nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG werden berücksichtigt durch folgende Maßnahme:
 Gehölzrodung
 Zur Vermeidung des Tötens und Verletzens von Vögeln und Fledermäusen sind Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar, durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudeflucht (Vorgärten), die nicht als Stellplätze und Zuwegungen dienen, sind als unversiegelte Grünfläche gärtnerisch zu gestalten. Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Grundstücksflächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

Zum Nachweis der umweltbezogenen und ökologischen Aspekte ist ein Freiflächengestaltungsplan zu erstellen und beim Antrag auf Baugenehmigung bzw. Antrag auf Genehmigungsfreistellung vorzulegen. Planinhalt: z.B. Baumbestand, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan (Gehölze (botanischer Name), Anzahl und Pflanzqualität) inkl. Kostenschätzung, befestigte Flächen einschließlich der Art der Befestigung, Stellplätze, Standort Müll- und Wertstoffbehälter, Geländegestaltung an der Grundstücksgrenze. Die Vorgaben aus dem Freiflächengestaltungsplan sind einzuhalten und umzusetzen.

STELLPLÄTZE UND ZUFahrTEN

Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten versickerungsfähige Materialien (Abflussbeiwert ≤ 0,7) zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30% Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

PFLANZGEBOTE

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

PFLANZGEBOT HAUSBAUM

Je angefangenen 250 m² Grundstücksfläche ist mind. ein hochstämmiger standortgerechter heimischer Laubbaum (Hausbaum) anzupflanzen und zu unterhalten. Vorhandene Bäume können angerechnet werden.

BAUMPFLANZUNG IN DER NÄHE VON TELEKOMMUNIKATIONS- UND VERSORGUNGSLEITUNGEN

Bei der Durchführung der Baumpflanzung ist darauf zu achten, dass die Bäume mind. in 2,5 m Abstand zu Telekommunikations- und Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.

PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE HEIMISCHE GEHÖLZE

PFLANZBEISPIELE FÜR GROSSE BÄUME (Hausbäume, öffentliche Grünflächen):
 Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Winterlinde (Tilia cordata), Birke (Betula pendula), Vogelkirsche (Prunus avium), Esskastanie (Castanea sativa), Walnuss (Juglans regia).

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

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

PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE STRÄUCHER:

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

BEISPIELE FÜR KLETTERPFLANZEN:

Efeu (Hedera helix), Knöterich (Polygonum aubertii), Blauregen (Wisteria sinensis), Hopfen (Humulus lupulus), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'), Kletterrosen, Spalierobst (Apfel, Birne, Kirsche).

KLIMARESILIENTE BAUMARTEN:

Baumarten vor dem Hintergrund des Klimawandels
 Purpur-Erle (Alnus x spaethii), Felsenbirne (Amelanchier arborea ‚Robin Hill‘), Baumhasel (Corylus colurna), Dreilappiger Apfel (Eriolobus trilobatus), Blumen-Esche (Fraxinus ornus), Gold-Gleditschie (Gleditsia triacanthos ‚Sunburst‘), Blasenbaum (Koeleruteria paniculata), Amberbaum (Liquidambar styraciflua ‚Worplesdon‘), Hopfen-Buche (Ostrya carpinifolia), Traubenkirsche (Prunus padus ‚Schloss Tiefurt‘), Mehlbeere (Sorbus aria ‚Magnifica‘).

NADELGEHÖLZE

Nadelgehölze sind nicht standortgerecht. Ihr Anteil ist daher auf höchstens 10% zu beschränken.

HINWEISE



Vorgeschlagene Wohngebäude. Die Abmessung der Baukörper ist als Vorschlag dargestellt. Festgesetzt ist die Bauform und die Firstrichtung.

Vorgeschlagene Garagenstandorte

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.

BÖSCHUNGEN

Durch Erdbewegung entstehende Böschungen sind 1 : 1,5 oder flacher anzulegen und nach dem im Plan vorgesehenen Pflanzbeispielen zu bepflanzen.

BODENFUNDE-DENKMALSCHUTZ

Nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz sind auftretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

OBERFLÄCHEN-, SCHICHT- UND HANGDRUCKWASSER

Gegen Oberflächen-, Schicht- und Hangdruckwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

FREMDWASSER

Quell-, Drän- und Schichtwasser sowie Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten dürfen nicht der Kanalisation zufließen.

NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Das auf den Dachflächen und den privaten, befestigten Flächen anfallende gering verschmutzte Niederschlagswasser sollte nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Zu prüfen ist die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken. Niederschlagswasser ist soweit wie möglich auf dem eigenen Grundstück ordnungsgemäß zu versickern bzw. in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser im Haushalt oder zur Gartenbewässerung zu verwenden. Zu beachten sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - (NWFrStV), die technischen Regeln zum schadlosten Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) und das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 "Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - Teil1: Planung, Bau, Betrieb". Bei der Versickerung von Niederschlagswasser dürfen die angeschlossenen Dachflächen nicht mit unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei eingedeckt werden.

REGENERATIVE ENERGIEN

Empfohlen werden die Beheizung und die Warmwasserversorgung der Gebäude mit regenerativen Energien (wie z.B. Solarthermie, Außenluft) sowie Photovoltaikanlagen.

STELLPLATZBEDARF

Im Einzelnen gilt die "Satzung über die Herstellung von Stellplätzen" des Marktes Goldbach in der jeweils gültigen Fassung.

DIN-VORSCHRIFTEN Die DIN-Vorschriften, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden im Fachbereich Planen und Bauen des Marktes Goldbach, Sachsenhausen 19, 63773 Goldbach während der Öffnungszeiten zur Einsicht bereitgehalten.

NUTZUNGSSCHABLONE

WA		Art der baulichen Nutzung	
GRZ 0,4	GFZ 1,2	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
I+D	O	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise

**MARKT GOLDBACH
 ORTSTEIL UNTERAFFERBACH
 LANDKREIS ASCHAFFENBURG**

**BEBAUUNGSPLAN
 WINGERT 5. ÄNDERUNG
 FLURSTÜCK 1600/78**

Verfahren nach § 13a BauGB

FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

Nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanZV 90

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

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 und § 4 BauNVO



Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO

GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 und § 19 BauNVO

GRZ 0,4 Grundflächenzahl bis 0,4

GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 und § 20 BauNVO (maßgebend sind die Baugrenzen)

GFZ 1,2 Geschossflächenzahl bis 1,2

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE UND HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

I+D 1 Vollgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Wandhöhe bis 5,00 m über Gelände bzw. Straße. Dachneigung 34° - 53°.

DACHFORMEN

Satteldach oder höhenversetztes Pultdach.

PULTDÄCHER

Bei höhenversetzten Pultdächern darf der First die Wandhöhe um max. 6,00 m überschreiten.

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN, MAUERN UND STÜTZMAUERN

1. Zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sind Auffüllungen und Abgrabungen bis 0,80 m Höhe zulässig. Darüber hinausgehende Geländeänderungen sind mit dem Bauantrag besonders zu begründen.
2. Zur Terrassierung des Geländes sind Stützmauern und Mauern bis zu einer Höhe von 1,30 m zugelassen. Die maximale Höhe der Stützmauer oder Mauer richtet sich nach der Sohle am Fuße des Abhanges und nach dem ursprünglichen Geländeneiveau. Die Erforderlichkeit einer Stützmauer oder Mauer muss sich aus der Planung bzw. den Planzeichnungen ergeben. Böschungen sind 1 : 1,5 oder flacher anzulegen.

BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSLÄCHEN

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



Offene Bauweise
 Zulässig ist ein Einzelhaus



Baugrenze

NEBENANLAGEN

Nach § 14 der Baunutzungsverordnung Abs. 1 Satz 1: Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind innerhalb der Wohngebietsflächen zulässig, wenn diese dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.



Firstrichtung Satteldach
 Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Planteil anzuordnen. Garagen und Nebenanlagen sind von der Festsetzung ausgenommen.

STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

GARAGEN, CARPORTS (OFFENE GARAGEN), STELLPLÄTZE

1. Garagen und Carports sind innerhalb der Wohngebietsflächen zulässig.
2. Maximale Länge bei Grenzbebauung 9,00 m.
3. An der Grundstücksgrenze zusammentreffende Garagen in gleicher Dachform und Dachneigung.
4. Dachform dem Wohnhaus entsprechend oder Flachdach 0° - 6°.
5. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie:
 Garagen mind. 3,00 m,
 Carports mind. 1,00 m, Tore und Außenwände sind nicht zulässig.
6. Doppelparker sind nur innerhalb von Gebäuden (keine offene Garage) zulässig.
7. Zur Ausweisung der Stellplätze kann auch die Vorgartenzone verwendet werden.
8. Die Stellplätze müssen mindestens 5,00 m lang und 2,50 m breit sein.

AUSNAHMEREGLUNG FÜR GARAGEN TALSEITS DER STRASSEN

Wandhöhe talseits dem Gelände entsprechend bis 5,00 m.

SONSTIGE PLANZEICHEN

5,0

Maßangabe in Meter

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 81 BayBO

DACHGAUBEN

- Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
1. Dachneigung des Wohnhauses mind. 38°, bei SchlepPGAuben Dachneigung des Wohnhauses mind. 45°.
 2. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Gebäudelänge. Bei Errichtung von Gauben und einem Zwerchgiebel insgesamt höchstens 1/2 der Gebäudelänge.
 3. Abstand von Vorderkante Giebel mind. 1,50 m.
 4. Gaubenbänder und Blindgauben sind unzulässig.

QUER-ZWERCHGIEBEL

- Quer- und Zwerchgiebel sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
1. Firsthöhe muss mind. 0,60 m unter dem Hauptfirst liegen.
 2. Die Breite des Quer-/Zwerchgiebels darf max. 50% der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen.
 3. Die bei der Zahl der Geschosse festgesetzte Wandhöhe gilt nicht.

DACHEINDECKUNG

Dacheindeckung in gedecktem Farbton. Glänzende Materialien sowie grelle Farben werden nicht zugelassen.

EINFRIEDUNG STRASSESEITIG

Einfriedungshöhe bis max. 1,30 m Höhe

GÄRTNERISCHE GESTALTUNG DER FREIFLÄCHEN

Das Anlegen von Splitt-, Kies- und Schotterflächen abseits von zulässigen Wegen, Traufbereichen, Fahrspuren oder Stellplätzen sowie der Einbau von wasserundurchlässigen Folien oder Kunstrasen sind nicht zulässig.

MOBILFUNKANLAGEN

Mobilfunkanlagen als gewerbliche Anlagen werden nach § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO nicht als Ausnahme zugelassen, um das Ortsbild des Baugebietes zu erhalten.