

# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "Rathausquartier"

## RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBI. I S. 1548)

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. 01.1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBI. I S. 1548) 3. Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Art. 2 des

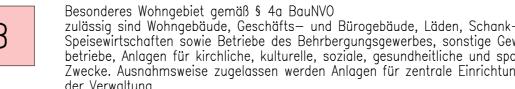
Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBI. I S. 1509) 4. Bayerische Bauordnung (BayBO) 2132—1—I, i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBI S. 588), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 13 des Gesetzes vom 08.04.2013 (GVBI S. 174)

5. Bundesimmissionsschutzgesetz (BlmSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBI. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 dès Gesetzés vom 02.07.2013 (BGBI. Ĭ S. 1943)

Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

Abs. 19 des Gesetzes vom 08.04.2013 (GVBI S. 174) 10. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBI. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBI. I S. 2749)

### (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 6 BauNVO)



in Ausnahmen zugelassenen Nutzungen von Tankstellen und Vergnügungs—

### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

r.B. III (Höchstgrenze drei Vollgeschossè)

Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO) z.B. 0,6 Aus städtebaulichen Gründen kann im Einzelfall eine GRZ von 0,7 zugelassen werden.

Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 20 BauNVO) z. B. 1,2

FH max. maximale Firsthöhe über Gehweg (§ 18 BauNVO) z. B. 12,00 m

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

\_\_\_\_\_\_ Baugrenze (§ 23 (1,3) BauNVO)
Innerhalb der Baugrenzen können Gebäude errichtet werden.

Gebäude müssen auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. abweichende geschlossene Bauweise (§ 22 (1, 4) BauNVO)

Grenzbebauung zulässig

# Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für den Gemeinbedarf

kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen,

sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, z. B. kath. Pfarrhaus, Mehrgenerationenhaus

## (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsfläche

auch gegen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

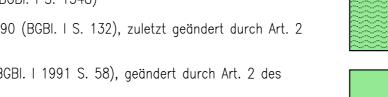


Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Zweckbestimmung: Zone 20 mit verkehrsberuhigtem Geschäftsbereich

P Zweckbestimmung: Parkplatz / Parken

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



anungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

6. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i.d.F. vom 17.03.1998 (BGBI. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 30 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212) '. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBI. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 des

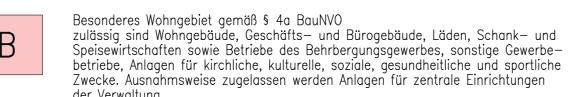
8. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBI S. 82), zuletzt geändert durch § 2 9. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in ihrer gültigen Fassung (BayRS 2020—1—1—1)

11. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz — WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

## FESTSETZUNGEN

## Zeichenerklärung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

## Art der baulichen Nutzung



Gemäß § 1 Abs. 4 ff BauNVO werden die nach § 4a Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO stätten ausgeschlossen.

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 (4 und 22) BauGB) Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 (4) BauNVO),

> empfolene Lage der Garagen empfolene Lage der Stellplätze

Breite in m (Straßen- und Wegbreiten)

Firstrichtung der Gebäude zwingend

öffentliche Grünflächen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern

und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 (25a) BauGB)

Pflanzgebot für Einzelbäume und Baumgruppen

Erhaltungsgebot für Einzelbäume und Baumgruppen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB)

Hochwassergrenze, Überschwemmungslinie HQ 100

Überschwemmungsgebiet des Goldbaches

(§ 9 Abs. 1 (25a) BauGB)

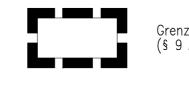
(§ 9 Abs. 1 (25b) BauGB)

Sträucher und sonstigen Bepflanzungen

bestehende Bäume

private Grünflächen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes.



Sonstige Planzeichen

Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen. Hier Bildstock von 1700

Bestehendes Wohngebäude

Bestehendes Nebengebäude

Vorgeschlagene Baukörper

Abzubrechende Gebäude

• Bestehende Grundstücksgrenze Flurstücksnummer

Baugebiet

Grundflächenzahl Geschossflächenzahl Bauweise Dachform und -neigung DN 38-48° ) = Walmdach KWD = Krüppelwalmdach MD = Mansarddach FH= Firsthöhe

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gestaltung der baulichen Anlagen (Art. 8 BayBO) Die Vorgaben der Gestaltungssatzung des Marktes Goldbach in ihrer jeweils gültigen Fassung müssen

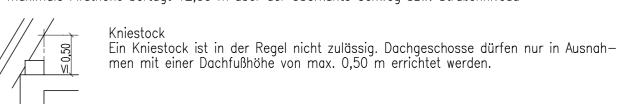
berücksichtigt werden. Gestaltung der Wohngebäude Die Wand— und Traufhöhen sowie die Dachneigungen sind untereinander anzupassen. Die Ausführung der Bedachung ist in Material und Farbe einheitlich zu gestalten. Für die Dacheindeckung sind ortstypische

Materialien in Rotfärbung zu verwenden (siehe auch Gestaltungssatzung).

Bei Hauptgebäuden sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Mansarddächer zulässig. Flach- und Pultdächer sind nur auf Nebengebäuden oder nicht einsehbaren Gebäudeteilen zulässig.

### Dachneigung Die Dachneigung der Wohngebäude ist auf 38° — 48° festgelegt.

Die maximale Firsthöhe bertägt 12,00 m über der Oberkante Gehweg bzw. Straßenniveau



Dachüberstände sind gering zu halten. Der Ortgang sollte max. eine Balkenbreite, die Traufe max. drei Balkenbreiten überstehen.

Sie sind in ortstypischer Form als Schlepp—, Giebel— oder abgewalmte Gaube auszuführen. Die Länge der Gauben darf insgesamt nicht mehr als 1/3 der Trauflänge betragen.

Dachgauben sind zulässig. Sie müssen von beiden Ortgängen einen Mindestabstand vom 1,50 m einhalten.

Zwerchgiebel sind zulässig. Die Breite darf max. 50% der Wandlänge des Gebäudes betragen.

Garagen, Carports oder Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und auf den im Bebauungsplan dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Die Dachform der Garagen ist dem Hauptgebäude anzu passen. Es wird empfohlen Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer extensiv zu begrünen. Herstellung und Anzahl der Stellplätze erfolgt nach Stellplatzsatzung des Marktes Goldbach in der jeweils gültigen Fassung.

Nebenanlagen Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den im Bebauungsplan dafür gekenn zeichneten Flächen zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Größe von 10 qm zulässig (z.B. Lauben,

#### Gartenhütten etc.). 4. Abstandsflächen

2. Garagen, Carports und Stellplätze

Im Planungsgebiet wird eine abweichende geschlossene Bauweise festgesetzt, eine Grenzbebauung ist zulässig. Sofern nicht an die Grenze gebaut wird oder Abstandsflächen im Bebauungsplan vermaßt sind, gilt die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 Abs. 7 Nr. 2 BayBO mit einer Abstandsflächentiefe von 0,4 H, mindestens jedoch 3 m. Eine Reduzierung der Abstandsflächen bis auf null ist an drei Seiten möglich, maßgebend ist der Bestand oder das abgebrochene Gebäude. Wenn z.B. Scheunen oder Rückgebäude zu Wohnzwecken umgenutzt werden, ist eine Grenzbebauung auf drei Seiten zulässig. Wenn die Abstandsflächen zum Straßenraum die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche überschreiten, ist eine Reduzierung der Abstandsflächen zulässig, um die räumliche Fassung der Straßenräume zu erhalten. Die Brandschutzbestimmungen sowie ausreichende Belichtung und Belüftung sind einzuhalten

5. Immissionsschutz

6. Hochwasserschutz

Das Plangebiet wird als Besonderes Wohngebiet (WB) gemäß § 4a BauNVO ausgewiesen. Im WB sind lie Immissionswerte taas auf 60 dB(A) und nachts auf 45/40 dB(A) festgesetzt (nach DIN 18005 Teil 1) empfohlene Orientierungswerte). Die im Planungsgébiet zulässigen Anlagen und Betriebe müssen die Orientierungswerte einhalten, um eine übermäßige Störung der Wohnnutzung zu verhindern. Um störenden Lärm durch Besucher von Läden, Betrieben des Beherbergungsgewerbes sowie Schankund Speisewirtschaften (z.B. An- und Abfahrten) zu beschränken, sind nur innerortsrelevante Betriebe zugelassen. Um die Orientierungswerte einhalten zu können bzw. durch die Planung keine zusätzlichen Emissionsquellen zu schaffen, werden Vergnügungsstätten, bei denen vermehrt Verkehrslärm in den Abendund Nachtstunden anfällt nicht zugelassen. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass das Emissionskontingent bzw. der für das jeweilige Grundstück zulässige Immissionsrichtwertanteil an den maßgebenden Immissionsorten nicht

Emissionen in Form von Rauch, Staub oder Dampf aus Gewerbebetrieben, die zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führen können, sind unzulässig.

Der vom Büro Jung ermittelte Überschwemmungsbereich HQ100 des Goldbaches wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan eingezeichnet. Um bei ablaufendem Höchwasser einen zuverlässigen Objektschutz zu gewährleisten, ist bei der Anordnung von Gebäudeöffnungen im Überschwemmungsgebiet zusätzlich ein Sicherheitsfreibordmaß von 50,00 cm über HQ 100 zu berücksichtigen, d. h. Oberkante Fußboden Erdgeschoss = 50,00 cm über HQ 100. Mit den Bauantragsunterlagen ist der Nachweis zu führen, dass sich das beantragte Vorhaben nicht nach teilig auf den abflusswirksamen Bereich auswirkt.

7. Denkmalschutz

Werden bei Neu- oder Umbaumaßnahmen Bodendenkmäler gefunden, so ist das Bayrische Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu informieren.

Entsprechend Art. 7 Abs. 1 BayBO sollen die nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünflächen

## GRÜNORDNUNGSPLAN

### 1. Freiflächengestaltung:

ausgeführt und gärtnerisch angelegt werden. Grundsätzlich ist die Oberflächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Vom öffentlichen Straßenraum einsehbare Hofflächen sollten sich in der Oberflächengestaltung an diesem orientieren. Als Materialien denkbar sind Natursteinpflaster, Pflaster mit breiten begrünten Fugen, offenporiges Ökopflaster, wassergebundene Decke und Schotterrasen. Vollständige Versiegelungen der Hofflächen sind zu vermeiden. Private Freiflächen sollten aus ökologischer und gestalterischer Sicht mit einheimischen Gewächsen begrünt werden. Die Ortsstraße Sachsenhausen sollte eine behutsame Begrünung in Form von kleinkronigen, straßenbegleitenden Bäumen erfahren (siehe auch § 7 Freiflächen, Begrünung der Gestaltungssatzung). Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zu Baumstandorten, Pflanzflächen,

befestigten Flächen mit Oberflächengestaltung, KFZ—Stellplätzen, etc. beizufügen und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. 2. Gehölzfällungen:

Eventuell erforderliche Gehölzfällungen sind ausschließlich im Zeitraum 1.10. — 28.2. zulässig (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG).

## 3. Pflanzgebot und Pflanzerhaltung:

Der vorhandene Bestand an Bäumen, Hecken und Sträuchern ist in die Bauplanung mit einzubeziehen und nach Möglichkeit zu erhalten. Auf den Grundstücken ist je 200 am Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. 4. Pflanzauswahl:

Bei der Bepflanzung sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Der zulässige Nadelholzanteil beträgt höchstens 15%. Laubhölzer sind zu bevorzugen. Baumarten: Hochstammgehölze, Obstbäume (z.B. Apfel, Birne, Kirsche, Walnuss), Spitz—, Berg— oder Feldahorn, Kastanie, Rot- oder Hainbuche, Vogelkirsche, Trauben- oder Stieleiche, Sommer- oder Winterlinde, Wildapfel, Wildbirne, Eberesche, Erle, Kugelakazie, Kugelahorn. Sträucher: Hasel, Hartriegel, Liguster, Holunder, Salweide, Weiß—, Kreuz— oder Schlehdorn, Hecken kirsche, Faulbaum, Hunds- oder Kriechrose, Wolliger Schneeball, Brom-, Him- oder Stachelbeere. Kletterpflanzen: selbstklimmender Efeu, Geißblatt, Wilder Wein, selbstklimmender Wilder Wein, Glyzinie, Kletterhortensie, Waldrebe.

5. Schutz des Oberbodens (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 202 BauGB)

Der bei den Baumaßnahmen abzutragende Oberboden ist entsprechend der DIN 18915 zu lagern und wiederzuverwenden.

#### 6. Regenwassernutzung

Das Regenwasser kann auf den privaten Grundstücken aufgefangen und gesammelt werden. Die Speicherung von aufgefangenem Regenwasser wird empfohlen. Anfallendes gesammeltes Oberflächen wasser kann im Planunasaebiet unter der einschlägigen Bestimmung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 11.09.2008 im Untergrund versickert werden. Ausgenommen sind Flächen auf denen règelmäßig wassergefährdende Stoffe gelagert, abgelagert, abgefüllt oder umge-

Der Einbau und Anschluss von Regenwassernutzungsanlagen darf nur durch eine Fachfirma gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik erfolgen. Das Gesundheitsamt ist gemäß § 13 Trink wasserverordnung über den Einbau vom Betreiber zu informieren.

#### 7. Stellplätze / Zufahrten / Gehwege

Die PKW—Stellplätze, Zufahrten und Gehwege im Planungsgebiet sind mit versickerungsfähiger Ober—fläche auszuführen. Geschlossene Beton— oder Bitumenflächen, sofern sie nicht wasserdurchlässig ausgeführt werden, sind unzulässig.

#### 8. Einfriedigungen

Private Vorgärten und Hofflächen sind von öffentlichen Straßenräumen abzugrenzen. Zur Einfriedung können Mauern oder Holz- oder Eisengitterzäune in senkrechter Lattung bzw. senkrechten Stäben verwendet werden. Einfriedigungsmauern zum Straßenraum sind in Naturstein oder geputztem Mauerwerk ortsüblich auszuführen. Vorhandene Hofmauern und Torbögen sind zu erhalten. Einfriedungen dürfen nicht höher als 2 m sein (§ 5 Gestaltungssatzung).

Die Nutzung regenerativer Energien (z.B. Sonnenkollektoren) sowie die Standards eines Passivhauses sind im Planungsgebiet anzustreben. Der Plan wurde auf Grundlage der digitalen Flurkarte des Vermessungsamtes Aschaffenburg vom Dez.

#### VERFAHRENSVERMERKE

1.04.2014 als Satzung beschlossen.

Goldbach, den .....

Goldbach, den .....

Der Marktgemeinderat Goldbach hat in der Sitzung vom 14.12.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Am 08.03.2013 wurde, nach einer überschlägigen Prüfung der Umweltauswirkungen mit Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, eine Durchführung des sog. beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) beschlossen. Am 21.03.2013 im Amtsblatt Nr. 12 wurde der Aufstellungsbeschluss sowie die Durchführung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB bekannt gemacht.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs i. d. F. vom 23.10.2013 in der Zeit vom 06.12.2013 bis 10.01.2014 stattgefunden. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans i.d.F. vom 23.10.2013 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.12.2013 bis 10.01.2014, mit Fristverlängerung untere Naturschutz—

behörde bis 17.01.2014, beteiligt. Der Marktgemeinderat Goldbach hat in seiner Sitzung am 14.02.2014 beschlossen, den Bebauungsplanent wurf mit den beschlossenen Änderungen erneut öffentlich auszulegen und die Träger öffentlicher Belange

erneut zu beteiligen. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom 17.02.2014 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 24.02.2014 bis 21.03.2014 und die Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.03.2014 bis 21.03.2014 erneut beteiligt.

Der Markt Goldbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats Goldbach vom 11.04.2014 den Bebauungsplanentwurf gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. d. F. vom 17.02.2014 mit einer redaktionellen Änderung vom

Markt Goldbach

Erster Bürgermeister

Erster Bürgermeister Der Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 17.04.2014 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Markt Goldbach

Erster Bürgermeister

## MARKT GOLDBACH Bebauungs- und Grünordnungsplan

"Rathausquartier" Fassung vom 17.02.2014

Plan - Gr.: 150 x 65 cm | Projekt - Nr.: GOL BP RQ 13 17.02.2014 geändert am: red. geändert am: 11.04.2014 Plan- Nr.: 1.0.1 Bearbeitung: rg/sb

Büro Gebhardt — Architektur und Städtebau Prof.Dipl.—Ing. R.Gebhardt Aschaffenburger Straße 70, 63801 Kleinostheim Telefon: 06027/5888 - - Telefax: 06027/5932