



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "Rathausquartier"

RECHTSGRUNDLAGEN

- 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 (BGBl. I S. 1548)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bayrische Bauordnung (BayBO) 2132-1-1, i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 13 des Gesetzes vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i.d.F. vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 30 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)
- Bundnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 08.04.2013 (BGBl. I S. 1514)
- Bayrisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 19 des Gesetzes vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174)
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in ihrer gültigen Fassung (BayRS 2020-1-1-1)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749)
- 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

Zeichen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 6 BauNVO)

WB Besondere Wohngebiete gemäß § 4a BauNVO

zuzulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Läden, Schenk- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Bahnbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise zugelassen werden Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verweilung.

Gemäß § 1 Abs. 4 f) BauNVO werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO in Ausnahmefällen zugelassenen Nutzungen von Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 (4) BauNVO), z.B. III (Höchstgrenze drei Vollgeschosse)

0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO) z. B. 0,6

Maßstäblichen Gründen kann im Einzelfall eine GRZ von 0,7 zugelassen werden.

1,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 20 BauNVO) z. B. 1,2

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

Bauweise, Bauformen, Bauweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

g_a Bauweise (§ 23 (1,3) BauNVO)

innenhalb der Bauzeilen können Gebäude errichtet werden.

Baulinie (§ 23 (1,2) BauNVO)

Gebäude müssen auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

g_a 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)

g_a Flächen für den Gemeinbedarf

+ öffentliche Verwaltungen, z. B. Rathaus

+ kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, z. B. alte Feuerweh

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

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

+ Straßenverkehrsfläche

+ Straßenbegrenzungslinie

+ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V Zweckbestimmung: Verkehrsbenutzter Bereich

Zone 20 Zweckbestimmung: Zone 20 mit verkehrsbenutztem Geschäftsbereich

P Zweckbestimmung: Parkplatz / Parken

F Fußweg

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

+ öffentliche Grünflächen

+ private Grünflächen

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

+ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 (25a) BauGB)

+ Pflanzgebot für Einzelbäume und Baumgruppen (§ 9 Abs. 1 (25a) BauGB)

+ Erhaltungsgebot für Einzelbäume und Baumgruppen (§ 9 Abs. 1 (25a) BauGB)

+ bestehende Bäume

+ Sträucher und sonstigen Bepflanzungen

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

+ Hochwassergrenze, Überschwemmungslinie HQ 100

Sonstige Planzeichen

Gg empfohlene Lage der Garagen

St empfohlene Lage der Stellplätze

TG Tiefgarage

+ Breite in m (Straßen- und Wegbreiten)

+ Firstrichtung der Gebäude zwingend

+ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Moles der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 1 Abs. 4, 5 16 Abs. 5 BauNVO)

+ Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen. Hier Bildstock von 1700

HINWEISE

+ Bestehendes Wohngebäude

+ Bestehendes Nebengebäude

+ Vorgeschlagene Baukörper

+ Abzubrechende Gebäude

+ Bestehende Grundstücksgrenze

289 Flurstücksnummer

WB Nutzungsschlüssel:

III Zahl der Vollgeschosse

0,6 Grundflächenzahl

1,6 Geschossflächenzahl

g_a Bauweise

SD Dachform und -neigung

WD = Satteldach

KWD = Krüppelwalddach

MD = Mansarddach

FH = Firsthöhe

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Gestaltung der Wohngebäude
Die Wand- und Traufhöhen sowie die Dachneigungen sind untereinander anzupassen. Die Ausführung der Beschichtung ist in Material und Farbe einheitlich zu gestalten. Für die Beschichtung sind erdfeindliche Materialien in Rottfärbung zu verwenden (siehe auch Gestaltungsplanung).

Dachgestaltung
Bei Hauptgebäuden sind Sattel-, Waln-, Krüppelwaln- oder Mansarddächer zulässig. Flach- und Putzflächen sind nur auf Nebengebäuden oder nicht einseitigen Gebäudeteilen zulässig.

Dachneigung
Die Dachneigung der Wohngebäude ist auf 38° - 48° festgelegt.

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

Kniestock
Ein Kniestock ist in der Regel nicht zulässig. Dachgeschosse dürfen nur in Ausnahmefällen mit einer Dachfläche von max. 0,50 m errichtet werden.

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

Dachgärten
Dachgärten sind zulässig. Sie müssen von beiden Ortsgängen einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten. Sie sind in ortstypischer Form als Schleppl- oder abgewinkelte Gänge auszuführen. Die Länge der Gänge darf insgesamt nicht mehr als 1/3 der Traufhöhe betragen.

Quer-/Zwerggiebel
Zwerggiebel sind zulässig. Die Breite darf max. 50% der Wandlänge des Gebäudes betragen.

2. Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen, Carports oder Stellplätze sind nur innerhalb der Bauzeilen und auf den im Bebauungsplan dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Die Dachform der Garagen ist dem Hauptgebäude anzupassen. Es wird empfohlen flachgedacht bzw. hoch geneigt zu gestalten. Herstellung und Anzahl der Stellplätze erfolgt nach Stellplatzsatzung des Marktes Goldbach in der jeweils gültigen Fassung.

3. Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO sind nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen und auf den im Bebauungsplan dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerdem auf überbauten Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 10 qm zulässig (z. B. Lauben, Gartentische etc.).

4. Abstandsflächen

Im Planungsbereich wird eine abweichende geschlossene Bauweise festgesetzt, eine Grenzbebauung ist zulässig, sofern nicht an die Grenze gebaut wird oder Abstandflächen im Bebauungsplan verordnet sind, die die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 Abs. 7 Nr. 2 BayBO mit einer Abstandsflächenhöhe von 0,4 m, mindestens jedoch 3 m, festlegen. Die Abstandsflächen sind auf null zu reduzieren, wenn die Abstandsflächen, maßgebend ist der Bestand oder das abgebrochene Gebäude. Wenn z. B. Schuppen oder Rückgebäude zu Wohnzwecken umgenutzt werden, ist eine Grenzbebauung auf drei Seiten zulässig. Wenn die Abstandsflächen zum Straßenniveau die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche überschreiten, ist eine Reduzierung der Abstandsflächen zulässig, um die räumliche Fassung der Straßenniveaus zu erhalten. Die Brandschutzbestimmungen sowie ausreichende Belichtung und Belüftung sind einzuhalten.

5. Immissionsschutz

Das Planungsbereich wird als Besondere Wohngebiet (WB) gemäß § 4a BauNVO ausgewiesen. Im WB sind die Immissionswerte tags auf 60 dB(A) und nachts auf 45 dB(A) festgesetzt (nach DIN 18905 (Teil 1) empfohlene Orientierungswerte). Die im Planungsbereich zugelassenen Anlagen und Betriebe müssen die Orientierungswerte einhalten, um eine übermäßige Störung der Wohnnutzung zu verhindern. Im strengen Lärm durch Besucher von Läden, Betrieben des Beherbergungsgewerbes sowie Schenk- und 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 Abend- und 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 überschritten wird. Emissionen in Form von Rauch, Staub oder Dampf aus Gewerbebetrieben, die zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führen können, sind unzulässig.

6. Hochwasserschutz

Der vom Büro Jung ermittelte Überschwemmungsbereich HQ100 des Goldbaches wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan eingezeichnet. Um bei ablaufendem Hochwasser einen zuverlässigen Objektschutz zu gewährleisten, ist bei der Anordnung von Gebäudeteilen im Überschwemmungsbereich zusätzlich ein Sicherheitsabstand von 50,00 cm über HD 100 zu berücksichtigen, d. h. überkante Fußböden Erdgeschoss = 50,00 cm über HD 100. Mit dem Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis zu führen, dass sich das beantragte Vorhaben nicht nachteilig auf den abflusswirksamen Bereich auswirkt.

7. Denkmalschutz

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

GRÜNORDNUNGSPLAN

1. Freiflächengestaltung:

Entsprechend Art. 7 Abs. 1 BayBO sollen die nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünflächen ausgeführt und gärtnerisch angelegt werden. Grundätzlich ist die Oberflächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Vom öffentlichen Straßenraum einseitige Hofflächen sollen sich in der Freiflächengestaltung an diesem orientieren. Als Materialien denkbar sind Natursteinpflaster, Plaster mit breiten begrünten Fugen, offenesporiges Deckplaster, wasserbindende Decke und Schotterrasen. Vollständige Verpflanzungen der Freiflächen sind zu vermeiden. Private Freiflächen sollen aus ökologischer und gestalterischer Sicht mit einheimischen Gewächsen begrünt werden. Die Grünstrasse Sachsenhausen sollte eine behutsame Begrünung in Form von Kleinreihen, straßenbegleitenden Bäumen erfahren (siehe auch § 7 Freiflächen, Begrünung der Gestaltungsplanung).

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zu Baumstandorten, Pflanzflächen, befestigten Flächen mit Oberflächengestaltung, KFZ-Stellplätzen, etc. beizulegen und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

2. Gehältzählungen:

Eventuell erforderliche Geheltzählungen sind ausschließlich im Zeitraum 1.10. - 28.2. zulässig (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BImSchG).

3. Pflanzgebot und Pflanzhaltung:

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 qm Grundstücksfläche mindestens ein Laubbäum zu pflanzen.

4. Pflanzauswahl:

Bei der Bepflanzung sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Der zulässige Nadelholzanteil beträgt höchstens 15%. Laubbäume sind zu bevorzugen. Baumarten: Hochstammgehölze, Obstbäume (z.B. Apfel, Birne, Kirsche, Walnuss), Spitz-, Berg- oder Feldahorn, Kastanie, Hainbuche, Vogelkirsche, Trauben- oder Stieleiche, Sommer- oder Winterlinde, Wildapfel, Wildbirne, Eberesche, Erle, Kugelweide, Kugelohorn, Sträucher: Hasel, Hirtentee, Liguster, Holunder, Schlehe, Weiß-, Kreuz- oder Stielehohn, Heckenrose, Faulbäum, Hainbuche, Kugelweide, Brom-, Him- oder Stachelbeere, Kletterpflanzen: selbstklimmender Efeu, Gelblatt, Wilder Wein, selbstklimmender Wilder Wein, Glyzine, 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 Oberflächenwasser kann im Planungsbereich unter der einschlägigen Bestimmung der Niederschlagswasserfrei-stellungsverordnung (NWWV) vom 11.09.2008 im Untergrund versickert werden. Ausgenommen sind Flächen auf denen regelmäßig wassergefährdende Stoffe gelagert, abgelagert, abgelagert oder umgeschüttet werden.

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

7. Stellplätze / Zufahrten / Gehwege

Die Pflanz- und Gehwege im Planungsbereich sind mit versickerungsfähiger Oberfläche auszuführen. Geschlossene Beton- oder Bitumenflächen, sofern sie nicht wasserundurchlässig ausgeführt werden, sind unzulässig.

8. Einfriedigungen

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

HINWEISE

Die Nutzung regenerativer Energien (z.B. Sonnenkollektoren) sowie die Standards eines Passivhauses sind im Planungsbereich anzustreben.

Der Plan wurde auf Grundlage der digitalen Flurkarte des Vermessungsamtes Aschaffenburg vom Dez. 2011 erstellt.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Markt Goldbach hat in der Sitzung vom 14.12.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Am 08.03.2013 wurde nach einer übersichtlichen Prüfung der Umweltauflagen mit Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, eine Durchführung des sog. beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB (Baubewilligung 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 unter Naturschutzbehörde bis 17.01.2014, beteiligt.

Der Markt Goldbach hat in seiner Sitzung am 14.02.2014 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf 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 § 4 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 07.04.2014 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 11.04.2014 die Sitzung beschlossen.

Goldbach, den Markt Goldbach

Erster Bürgermeister

Ausgerollt: Goldbach, den Markt Goldbach

Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 17.04.2014 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB arbeitsfähig bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist somit in Kraft getreten.

Goldbach, den 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
Datum: 02.07.2013	Maßstab: 1 : 500
geändert am: 23.10.2013	geändert am: 17.02.2014
geändert am: 17.02.2014	real geändert am: 11.04.2014

Bearbeitung: rg/st Plan- Nr.: 1.0.1

Büro Gebhardt - Architektur und Städtebau
Prof. Dipl.-Ing. R. Gebhardt
Aschaffener Straße 70, 63801 Kleinsthalm
Telefon: 06027/5988 - Telefax: 06027/5932