



HINWEISE

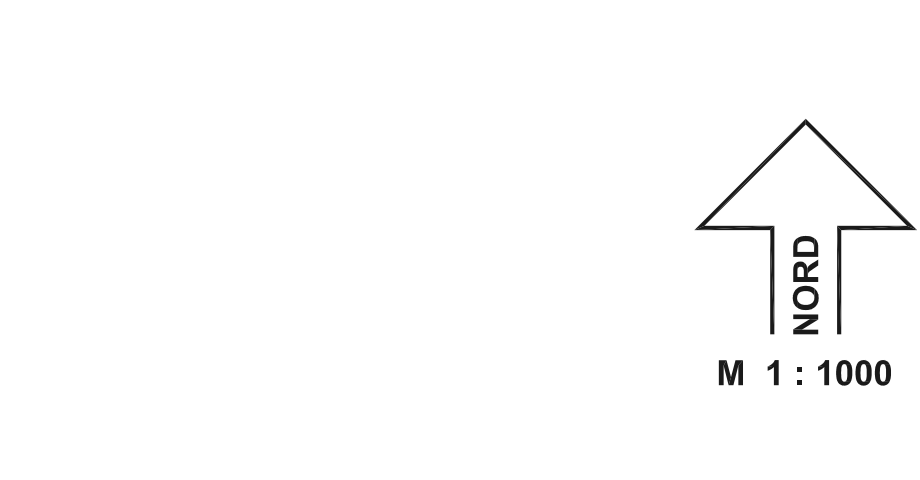
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- Flurstücksnummern
- Höhenlinie
- Vorhandene Gebäude
- Vorgeschlagene Wohngebäude
- Vorhandene Neben- und Garagengebäude
- Vorgeschlagene Garagenstandorte
- Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes
- Vorhandene Mischwasserkanäle und Oberflächenwasserkanal

- ABSTANDSREGELUNG Nach Art. 6 der BayBO.
- 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 Erdbewegungen entstehende Böschungen sind 1:2 oder flacher anzulegen. Vorhandene oder beim Straßenbau entstehende Böschungen gehören zu den privaten Grundstücken.
- SCHICHTEN- UND HANDRUCKWASSER Gegen Schichten- und Handdruckwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.
- OBERFLÄCHENWASSER Gegen Oberflächenwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.
- QUELL- UND DRÄNSAMMELWASSER Quell- und Dränammelwasser dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.
- ZISTERNEN Der Einbau von Zisternen wird empfohlen.
- HEIZUNG Im Baugebiet wird aus Gründen des Emissionsschutzes die Beheizung (Hauptheizung) und die Warmwasserversorgung der Gebäude mit umweltfreundlichen Energien (Gas, Elektrizität oder Sonnenkollektoren) empfohlen.
- BAUMATERIALIEN Bei der Ausführung der Bebauung sind umweltfreundliche Materialien zu verwenden (Einzelheiten siehe Begründung).
- BODENFUND-DENMALSCHUTZ Nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz sind auftretende Funde von Bodenaltertümern unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

Präambel:
Aufgrund des § 2 Abs.1 und des § 10 BauBG, des Art. 81 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.

- Die Marktgemeinde Goldbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 11.06.2010 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 08.07.2010 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 09.09.2010 hat in der Zeit vom 08.10.2010 bis 12.11.2010 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 09.09.2010 hat in der Zeit vom 08.10.2010 bis 12.11.2010 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 23.12.2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.01.2011 bis 22.02.2011 beteiligt.
- Der Entwurf der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes, die Begründung in der Fassung vom 23.12.2010, die Umweltinformationen sowie wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.01.2011 bis einschließlich 22.02.2011 öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Goldbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 11.03.2011 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.12.2010 als Satzung beschlossen.

Markt Goldbach, den		1. Bürgermeister
Ausgefertigt:		Der Satzungsbeschluss zu der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde am 24.03.2011 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist damit wirksam in Kraft getreten. Markt Goldbach, den
Markt Goldbach, den		1. Bürgermeister
Ausgearbeitet: Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architekt Dipl. - Ing. Wolfgang Schäffner, Architekt Wilhelmstraße 59 63741 Aschaffenburg Telefon 06021/424101, Fax. 06021/450323		
Aschaffenburg, 09.09.2010, 23.12.2010		



- SONSTIGE FESTSETZUNGEN
- GARAGEN / CARPORTS UND STELLPLÄTZE
Im Einzelnen gilt die "Satzung über die Herstellung von Stellplätzen" des Marktes Goldbachs in der jeweils gültigen Fassung, Auszug:
1. Zwei Stellplätze je Wohneinheit (bis 40 m² ein Stellplatz).
2. Die Stellplätze müssen mindestens 5,0 m lang und 2,5 m breit sein.
- GARAGEN
1. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
2. Maximale Länge bei Grenzbebauung 9,0 m.
3. Dachform: Satteldach dem Wohnhaus entsprechend, oder Flachdach 0° - 7°.
4. An der Grundstücksgrenze zusammenstreichende Garagen in gleicher Dachform und Dachneigung.
6. Ausnahmeregelung:
Für die Bauzeile nördlich der Erschließungsstraße, Wandhöhe talseits bis 4,0 m je nach Gelände.
- CARPORT
Im Bereich der Vorgartenfläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze.
1. 60 % der Straßenlänge des Baugrundstücks können als Stellplatz, Carport, Garagenzufahrt und Hauszugang genutzt werden.
2. Die Carports erhalten von der Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von 1,0 m.
3. Holzkonstruktion, die Holzpfosten sind gegenüber der Dachvorkante um 1,0 m zurückzusetzen, Flächdächer 0° - 5°, Wandhöhe maximal 2,50 m.
4. Im Bereich der PKW- Abstellfläche dürfen die Carports keine seitlichen Trennwände aufweisen.
- ZUFAHRT
Die Zufahrtsbreite vor Garagen darf pro Grundstück maximal 5,0 m betragen, maximale Steigung 10 %.
Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe).
- SCHALLSCHUTZ
+ 5.5 +
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen.
- DACHEINDECKUNG
Dacheindeckung in gedecktem Farbton, rot, rotbraun, (Dachziegel, -pfannen und -steine). Hochglänzende, leuchtende und grellfarbene Materialien sind nicht zulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Naturpark Spessart - Abgrenzung Naturpark

FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

- FREIFLÄCHENGESTALTUNG
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt, Niederholanteil höchstens 20%. Nach der Bauvorschriftenverordnung ist den Bauantragsunterlagen ein Plan für das Gesamtgrundstück beizufügen. Planinhalt z.B.: Geländeschnitt, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Stellplätze...
- STELLFLÄCHEN
Die Breite der Stellflächen einschließlich Hauszugang und Garagenzufahrten darf 60% der Straßenlänge des Baugrundstücks nicht überschreiten, höchstens jedoch 10 m. Ausführung mit offenen Grün, z.B. Rasenflächen, Gittersteinen oder lediglich befestigten Fahrspuren. Treffen die Stellflächen bzw. Zufahrten zweier benachbarter Grundstücke an der Grenze zusammen, so ist zwischen ein Pflanzstreifen anzuordnen.
- EINFRIEDUNGEN
Straßenseitig und seitlich bis zur Hausflucht, Hecken oder Mäuerchen bis 0,40 m Höhe oder senkrechte Latenzäune bis 0,80 m Höhe. Rückwärtig und seitlich hinter der Hausflucht sind auch senkrechte Latenzäune oder Maschendrahtzäune bis 1,30 m Höhe zulässig. Betonpfosten und gemauerte Pfeiler sind nicht erlaubt.
- BAUM- und Strauchbepflanzung auf öffentlichen Grünflächen mit heimischen Laubgehölzen.
Anpflanzung von Straßenbäumen auf öffentlichen Grund. Zu verwenden sind hochstämmige heimische Laubbäume mit mind. 16-18 cm Stammumfang. Die Bäume sind im Plan symbolisch dargestellt.
- PFLANZGEBOT EINZELBÄUME IM STRASSENRAUM
In den Vorgärten sind an den gekennzeichneten Stellen Laubbäume entsprechend den u.a. Beispielen anzupflanzen. Zu verwenden sind Hochstämm mit mind. 16 - 18 cm Stammumfang. Die Anrechnung als Hausbaum ist möglich.
- PFLANZGEBOT HAUSBAUM
Je Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger heimischer Laubbaum (Hausbaum) anzupflanzen und zu unterhalten. Der Standort der Bäume ist im Plan symbolisch dargestellt.
- Flächen für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen nach Bewertung / Bilanzierung (siehe Begründung). Größe: 470 m², Bepflanzung gemäß der Grünordnung.
- BAUMBEPFLANZUNG IN DER NÄHE VON VERSORGUNGSANLAGEN
Bei der Durchpflanzung der Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die Bäume mind. in 2,5 m Abstand zu Telekommunikationsanlagen, Gas, Wasser, und Stromleitungen gepflanzt werden. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.
- PFLANZBEISPIELE FÜR GROSSE BÄUME (Hausbäume, öffentliche Grünflächen):
Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Stieleiche (Quercus pedunculata), 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), Traubeneiche (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), Pfaffenröhrlchen (Euonymus europaeus), Heckenrose (Rosa canina), Alpenjohannisbeere (Ribes alpinum), Schneeball (Viburnum lantana), Salweide (Salix caprea), Liguster ungeschnitten (Ligustrum vulgare).

MARKT GOLDBACH
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

SÜDWESTLICH DER
KARL - MATTI - STRASSE
4. ÄNDERUNG / ERWEITERUNG

FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

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 (BauNVO).
----	---

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+S
1 Geschoss, 1 als Geschoss anzurechnendes Sockelgeschoss und 1 als Geschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Bergseite 1 Geschoss zwingend. Wandhöhe bis 4,0 m über Gelände. Talseite Wandhöhe bis 7,0 m über Straße. Satteldach, Dachneigung 40° - 46°.

I+S
Kettenhäuser bergseits, südöstliche Bauzeile
1 Geschoss, 1 als Geschoss anzurechnendes Sockelgeschoss und 1 als Geschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Bergseite 1 Geschoss zwingend. Wandhöhe bis 4,0 m über Gelände. Talseite Wandhöhe bis 7,0 m über Straße. Satteldach, Dachneigung 46°.

II
Doppelhäuser und Kettenhäuser bergseits, südöstliche Bauzeile
2 Geschosse und 1 als Geschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Talseite 2 Geschosse zwingend. Wandhöhe bis 7,0 m über Straße. Bergseite Wandhöhe bis 7,0 m über Gelände. Satteldach, Dachneigung 46°.

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:

- Schleppgauben erst ab 45° Dachneigung.
- Gaubleitlänge insgesamt höchstens 1/3 der Traufhöhe. Bei Errichtung von Gauben und einem Zwerchgiebel insgesamt höchstens 1/2 der Traufhöhe.
- Abstand von Vorderkante Giebel mind. 1,5 m.
- Gaubleitbänder und Blindgauben sind unzulässig.

QUERGIEBEL
Quergiebel sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Dachneigung und Dachdeckung wie Hauptgebäude.
- Die Firsthöhe muss mindestens 0,60 m unter dem Hauptfirst liegen.
- Die Breite des Quergiebels darf max. 60% der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen.
- Die bei der Zahl der Vollgeschosse festgesetzte Wandhöhe gilt nicht.

ZWERCHGIEBEL
Zwerchgiebel sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Dachneigung und Dachdeckung wie Hauptgebäude.
- Die Wandhöhe darf 3,0 m über dem darunterliegenden Geschoss liegen.
- Die Firsthöhe muss mindestens 0,60 m unter dem Hauptfirst liegen.
- Maximale Breite des Zwerchgiebels 1/3 der Traufhöhe.
- Die bei der Zahl der Vollgeschosse festgesetzte Wandhöhe gilt nicht.

KRÜPPELWALM
Krüppelwalme sind nicht zulässig.

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE
Pro Wohneinheit mind. 175 m² Grundstücksfläche, max. 2 Wohnungen je Baugrundstück. Bei Einzelhäusern mind. 500 m²
Bei Doppel- oder Kettenhäusern mind. 250 m²

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN
Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sind bis 1,30 m Höhe zulässig. Darüber hinausgehende Geländeänderungen sind mit dem Bauantrag besonders zu begründen.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.
- Offene Bauweise, nur Doppelhäuser mit 46° Dachneigung zulässig.
- Besondere Bauweise gem. § 22(4) BauNVO, nur Kettenhäuser mit 46° Dachneigung zulässig. Die Gebäude sind jeweils an der mit ▼ gekennzeichneten Grundstücksgrenze zu errichten. Abstand der Wohngebäude mind. 5,0 m. Die seitlichen Grenzabstände müssen mit 1-geschossigen Zwischenbauten geschlossen werden. Die Zwischenbauten dürfen nicht tiefer als max. 9,0 m sein, mit Flachdach oder mit Satteldach traufständig. First unterhalb der Traufe der benachbarten Wohngebäude.
- Doppelhäuser und Kettenhäuser sind in Dachneigung, Dachfarbe und Dachdeckung einheitlich zu gestalten.
- Baugrenze
- Firstrichtung Satteldach. Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Planteil anzuordnen. Garagen sind von der Festsetzung nicht betroffen.
- Grenzbebauung zwingend.

VERKEHRSFLÄCHEN

- Mischverkehrsfläche / Pflasterstreifen
- Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN

- Öffentliche Grünflächen
- Spielplatz
- Private Grünflächen

WASSERFLÄCHEN

- Graben