BEBAUUNGSPLAN "Sägewerk–Erlengrund" Markt Goldbach

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
4. Bayerische Bauordnung (BayBO) 2132–1–I, i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588)
5. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.10. 2007 (BGBl. I S. 2470)
6. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i.d.F. vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214)
7. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 12.12.2007 (BGBl. I S. 2873, 2008 I S. 47)
8. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.12.2005 (GVBl. 2006 S. 2, BayRS 791–1–UG).
9. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in ihrer gültigen Fassung (BayRS 2020–1–1–I)
10. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23. 10.2007 (BGBl. I S. 2470)

FESTSETZUNGEN

Zeichenerklärung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

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

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1; 6 und 8 BauNVO)

MI — Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO,
zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts– und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank– und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 4 ff BauNVO werden die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6–8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.

GE — Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO,
zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts–, Büro– und Verwaltungsgebäude und Tankstellen.

Ausnahmsweise werden zugelassen:
Wohnungen für Aufsichts– und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

GE–b — Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO,
In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GE–b, Fläche 3, 4 und 5) sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten den flächenbezogenen Schallleistungspegel (Lw in dB(A)qm) von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) nicht überschreiten.

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts–, Büro– und Verwaltungsgebäude und Tankstellen.

Ausnahmsweise werden zugelassen:
Wohnungen für Aufsichts– und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

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

II — Zahl der Vollgeschosse (DG als Vollgeschoß zulässig) nach § 17 (4) BauNVO

(III) — Zahl der Vollgeschosse zwingend nach § 17 (4) BauNVO

0,7 — Grundflächenzahl (§19 BauNVO)

(1,8) — Geschossflächenzahl (§20 BauNVO)

WH — Höhe baulicher Anlagen nach § 16 BauNVO
Die maximal zulässigen Höhen werden wie folgt festgesetzt:

WH max. 12 m — Wandhöhe als Höchstmaß, z.B. WH max. 12 m über dem Straßenniveau. Darüber hinaus sind größere Höhen für Kamine oder sonstige Umweltschutzanlagen nach den jeweiligen Vorschriften möglich.

Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudehöhen durch technische und technologische Dachaufbauten, Aufzugsschächte und sonstige betriebstechnisch notwendige Anlagen sind in Gewerbegebieten bis max. 30 % der zulässigen Wandhöhe entsprechend § 16 Abs. 5 BauNVO zulässig.

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

O_a — offene Bauweise (§ 22 BauNVO),
Einzelne Baukörper können abweichend von der Baunutzungsverordnung entsprechend den Betriebserfordernissen länger als 50 m sein.

g — geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)

Baugrenzen (§ 23 (1, 2) BauNVO)
Alle baulichen Anlagen, einschließlich Lagerflächen und Stellflächen für Fahrzeuge müssen innerhalb der Baugrenzen liegen. Außerhalb der Baugrenzen sind Verkehrsanlagen und unterirdische Versorgungsanlagen sowie unterirdische Anlagen zulässig.

Entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO sind Überschreitungen der Baugrenze, in Gewerbegebieten bis zu 1.50 m, mit vorspringenden Baukörperteilen wie Treppenhäuser (offen oder geschlossen), Erkern, Eingangsvorbauten und ähnliches zulässig.

Der Fußgänger– und Fahrverkehr darf hierdurch nicht störend beeinträchtigt werden, die Gestaltungsqualität des öffentlichen Raumes darf nicht gemindert werden. Baurechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Grenzbebauung zwingend
Die Gebäude müssen profilgleich, d.h. mit einheitlicher Bauflucht, in der Weise an die Grenze gebaut werden, dass der Nachbar ebenfalls an die Grenze bauen kann. Die zwingende Grenzbebauung gilt sowohl für Haupt– als auch für Nebengebäude.

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5,5000 — Breite der Straßen

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

F+R — Fuß– und Radwege

P — öffentliche Parkplätze

Sichtfelder (10 m / 110 m)
Die Sichtfelder sind von sichtbehindernden Anlagen jeglicher Art (z.B. parkende Fahrzeuge, Einfriedungen, Bepflanzungen, Aufschüttungen, usw.) die eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante der Bundesstraße überschreiten, freizuhalten.

20 m – Bauverbotszone (§ 9 Abs. 1 FStG)
Bauverbotszone entlang der Bundesstraße B 26 (Südspange), gemäß § 9 Abs. 1 FStrG

Flächen für Versorgungsanlagen
(§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen

Trafostation

Wasser

(R) — Regenrückhaltebecken

Hauptversorgungs– und Hauptabwasserleitungen
(§ 5 Abs. 2 Nr.4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

9.9947 / 10.0053 — 20–KV–Freileitung der E.ON–Bayern AG mit Sicherheitsstreifen

(Die Unterbauung des eingezeichneten Sicherheitsstreifens und die Anpflanzung von hochwüchsigen Bäumen in diesem Bereich sind mit dem Leitungsträger abzustimmen)

Eine überschlägige Ermittlung der möglichen Bauhöhen, direkt unter den Leiterseilen der 20 kV–Freileitung, bezogen auf das derzeitige Geländeniveau innerhalb der Baubeschränkungszone hat folgendes ergeben:

Gebäudehöhen von ca. 8.0 m bis 9.0 m – Bereich Mühlstraße bis Mast 36
Gebäudehöhen von ca. 5.0 m bis 9.0 m – zwischen Mast 36 bis 37
Gebäudehöhen von ca. 7.5 m bis 9.5 m – zwischen Mast 37 bis 37a
Gebäudehöhen von ca. 6.0 m bis 9.0 m – zwischen Mast 37a bis 38/39
Gebäudehöhen von ca. 7.0 m bis 9.5 m – zwischen Mast 39 bis 40

Je nach Lage der Gebäude, im seitlichen Abstand zu den äußeren Leiterseilen der 20 kV–Freileitung und im axialen Abstand in den einzelnen Bereichen zu den Masten, sind größere Bauhöhen (nach Absprache mit dem Leitungsträger) möglich.

W — Wasserleitung

G — Gasleitung

S — Elektrokabel (1 m Schutzzonenbereich beiderseits der Kabelachse)

K — Abwasserleitung

Alle Leitungstrassen sind inklusive der erforderlichen Abstände von jeder Bebauung freizuhalten.

Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünflächen
mit Pflanzgebot, jedoch mit Aufwuchsbeschränkungen unter Freileitungen nach Maßgabe der Leitungsträger. Im unmittelbaren Mastbereich und unter den Auslegern sollen keine Anpflanzungen erfolgen.

private Grünflächen
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Randbepflanzung, siehe Festsetzungen Grünordnungsplan)

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

vorhandene Überschwemmungslinie HQ 100

geplante Überschwemmungslinie HQ 100

Maßnahmen in oder an Gewässern (Art. 59 Abs. 1 und 2 BayWG) und Anlagen oder Anpflanzungen in Überschwemmungsgebieten (Art 61 Abs. 1 BayWG) bedürfen der Genehmigung. Die Aschaff ist in diesem Bereich ein Gewässer II. Ordnung Für die neue Überschwemmungsgrenze ist kein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die neue Grenze wird im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung übernommen. Lediglich die Auffüllungen am Straßendamm der B 26 zum Bau der Linksabbiegespur liegen im 60–m–Bereich der Aschaff. Für diese Auffüllungen besteht nach Art. 59 Genehmigungspflicht. Mit der ausführlichen Planung der Linksabbiegespur ist hierfür ein wasserrechtliches Verfahren einzuleiten.

(Ü) — Überschwemmungsgebiet der Aschaff
Das Überschwemmungsgebiet ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Es dürfen keinerlei Auffüllungen oder Abflussbehindernde Einbauten errichtet werden. Die Lagerung von Stoffen, die bei Hochwasser abgeschwemmt oder zu einer Gewässerverunreinigung führen können, ist nicht erlaubt.

Retentionsraumverlust

geplanter Erdabtrag

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BBauG)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, öffentliche Grünflächen mit Pflanzgeboten, siehe Festsetzungen Grünordnungsplan (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzung von Bäumen

Erhaltung von Bäumen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, private Randeingrünungen, siehe Festsetzungen Grünordnungsplan (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

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 gekennzeichneten Flächen zulässig. Ausgenommen sind Anlagen, die Lärmschutzmaßnahmen und dem Regenwasserrückhalt dienen. Diese können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Im Überschwemmungsbereich der Aschaff sind auf den Flächen für Nebenanlagen nur Stellplätze zulässig. Sonstige bauliche Anlagen sind im Überschwemmungsbereich nicht zulässig.

St — Stellplätze
Die Stellplätze sind im Überschwemmungsgebiet mit durchlässigen Belägen wie Schotterrasen oder durch Gittersteine befestigten Rasen oder offenfugiges Rasenpflaster naturnah auszuführen.

Mit Geh–, Fahr– und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

Höhenlage bei Festsetzungen (§ 9 Abs. 3 und 6 BauGB)
Oberkante "Rohbaudecke" darf eine Höhe von 0.5 m, bezogen auf die Hinterkante Straßenbegrenzungslinie, nicht überschreiten.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Gestaltung der baulichen Anlagen
(Art. 91 Abs. 1–4 BayBo)

Richtung des Hauptfirstes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Baukörper

Nach Art. 16 (BayBO) sollen bei der Planung alle Vorkehrungen, die entsprechend den klimatischen Verhältnissen den Wärmeverlust niedrig halten (z.B. Fensterflächenanteil oder technischer Anlagen zur Wärmegewinnung), besondere Berücksichtigung finden.

2. Bauweise

Im Planungsgebiet ist offene Bauweise vorgesehen. Einzelne Baukörper in den GE–Gebieten können abweichend von der Baunutzungsverordnung entsprechend den Betriebserfordernissen länger als 50 m sein. Eine vertikale Gliederung der einzelnen Baukörper z. B. durch Vorbauten, Versprünge, Versatz, Öffnungen, Glasbänder und/oder durch Materialien wie Trapezblech, Titanzinkblech usw. ist mindestens alle 10 m erforderlich. Nach ca. 40 m Frontlänge ist eine Vegetationsfläche von 4.0 m Breite zwischen den einzelnen Gruppen vorzusehen.

3. Fassade, Materialien und Farbe

Bevorzugte Fassadenmaterialien sind: Mauerwerk, Putz, Holz, Glas, Trapezbleche und Titanzinkbleche zur Gliederung der Baukörper in Verbindung mit Öffnungen. Es sind nur gedeckte Farbtöne bzw. mattierte Materialien zu verwenden, die Reflexionen im Bereich der Südspange ausschließen. Betonfassaden sind ausschließlich in Form von Sichtbeton mit kleinteiligen Gliederungen und in Verbindung mit anderen Materialien auszuführen. Bei Stahlkonstruktionen mit eingehängten Blechen oder ähnlichen Baukonstruktionen wird eine Fassadenbegrünung empfohlen.

4. Dachgestaltung

Im Planungsgebiet sind Flachdächer, begrünte Flachdächer, symmetrische Satteldächer und Pultdächer, Tonnen– Segment–, Zelt– und Walmdächer zulässig. Bei Pult–, Zelt–, Walm– und Satteldächern im Gewerbegebiet ist eine Neigung von 0° – 40° und im Mischgebiet ist eine Neigung bis zu 58° zulässig. Dachdeckungsmaterialien werden nicht festgesetzt, jedoch sind nur gedeckte Farben bzw. Materialien zu verwenden, die Reflektionen im Bereich der Südspange ausschließen.

5. Werbeanlagen

Werbeanlagen in der 20m Anbauzone der Südspange sind gemäß §9 Abs.6 FStrG unzulässig. Werbeanlagen innerhalb der 40m–Baubeschränkungszone bedürfen der Zustimmung durch das Staatliche Bauamt Aschaffenburg / Straßenbauamt (§9 Abs.2 FStrG) und der Genehmigung gem. §33 Abs.1 Satz 3 StVO. Sie sind unter folgenden einschränkenden Bedingungen zulässig:
Die Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig. Die amtliche Beschilderung darf nicht beeinträchtigt werden. Die Werbeanlagen dürfen nicht überdimensioniert oder / und beweglich sein und sie müssen blendfrei ausgeführt sein.
Werbeanlagen dürfen bauliche Anlagen nur um 10% der zulässigen Höhe überschreiten.

6. Oberflächengestaltung

Die Oberfläche aller Pkw–Stellplätze im Mischgebiet, im Gewerbegebiet und in den eingeschränkten Gewerbegebieten ist mit versickkerungsfähiger Oberfläche auszuführen. Geschlossene Beton– oder Bitumenflächen sind unzulässig.
Rad– und Fußwege außerhalb des Straßenraumes dürfen nur mit versickerungsfähiger Oberfläche ausgeführt werden.
Zusätzlich zur Gebäudegrundfläche dürfen in den Gewerbe– und eingeschränkten Gewerbegebieten Grundstücksflächen nur bis zu maximal 80 % ihrer Fläche teilversiegelt / versiegelt werden.

7. Immissionsschutz / Emissionen

Teilgebiet / Teilflächen	Zulässige Art der Nutzung	Lw"A tag/nacht dB(A)/qm
MI (1)	Zulässig sind: Wohngebäude, Geschäfts– und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank– und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Gemäß § 1 Abs. 4 ff BauNVO werden die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6–8 allgemein zulässigen Nutzungen: Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, ausgeschlossen.	60 / 45
MI (2)	wie MI (1)	60 / 45
GE–b (3)	Zulässig sind: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts–, Büro– und Verwaltungsgebäude und Tankstellen. Gemäß § 1 Abs. 4 ff BauNVO werden die nach § 8 Abs.2 Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Ausnahmsweise werden zugelassen: Wohnungen für Aufsichts– und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.	60 / 50
GE–b (4)	wie GE– b(3)	60 / 50
MI (5)	wie MI(1)	60 / 45
GE (6)	Zulässig sind: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts–, Büro– und Verwaltungsgebäude und Tankstellen. Gemäß § 1 Abs. 4 ff BauNVO werden die nach § 8 Abs.2 Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Ausnahmsweise werden zugelassen: Wohnungen für Aufsichts– und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.	60 / 50
GE (7)	wie GE (6)	65 / 50
GE (8)	wie GE (6)	65 / 50
GE (9)	wie GE (6)	65 / 50
LW"A: immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel Tageszeit 6:00 – 22:00 Uhr; Nachtzeit 22:00 – 6:00 Uhr		

8. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Freiflächen) sind von den Eigentümern gärtnerisch anzulegen, zu unterhalten und zu pflegen, z.B. mit Rasen oder Wiese, Stauden, Sträuchern, Hecken, Büschen und Bäumen, soweit sie nicht als Fahr–, Stell– oder Lagerflächen dienen. Dies gilt insbesondere für die dargestellten privaten Grünflächen, die der Randbepflanzung der Baugrundstücke dienen. Sie dürfen lediglich bis zu 30 % ihrer Länge für Zufahrten oder Stellplätze genutzt werden, andere Nutzungen sind nicht zulässig.

9. Freiflächengestaltungsplan

Die vorgesehene Gestaltung und Bepflanzung der Freianlagen ist vom Bauherrn in einem gesonderten Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der auf Grundlage des Bebauungs– und Grünordnungsplans die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen aufzeigt und erläutert. Spezielle gestalterische oder Nutzungserfordernisse können dabei berücksichtigt werden. Dieser Plan wird Bestandteil der Baugenehmigung. Die Genehmigungsbehörde kann zur Sicherung der zeitlichen und inhaltlichen Umsetzung des Freiflächengestaltungsplans eine Kaution verlangen.

10. Regenwassernutzung

Das Regenwasser kann auf den privaten Grundstücken aufgefangen und gesammelt werden. Pro 100 qm Dachflächen sind 4 cbm Regenwasserspeicher unterirdisch vorzusehen. Die Speicherung von aufgefangenem Regenwasser wird empfohlen. Anfallendes gesammeltes Oberflächenwasser kann im Mischgebiet unter der einschlägigen Bestimmung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) im Untergrund versickert werden. Die PKW–Stellplätze im Planungsgebiet sind mit versickerungsfähiger Oberfläche auszuführen. Geschlossene Beton– oder Bitumenflächen sind unzulässig. Für die Versickerung von Niederschlagswasser auf PKW–Stellplätzen und im Gewerbegebiet ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Aschaffenburg zu beantragen. Die Versickerung bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung. (§ 3 Abs.1. Nr.5, §§2 und 7 WHG i. V. m. Art. 17 BayWG).

11. Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind gemäß der BayBO in ihrer jeweils gültigen Fassung zulässig. Lärmschutzwände sind beidseitig zu 80% mit Kletterpflanzen zu begrünen. Die Vorschriften der Freihaltung von Sichtdreiecken im Bereich von Einmündungen sind zu berücksichtigen.

12. Versorgungsleitungen

Die Versorgungsleitungen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 in unterirdischer Bauweise verlegt.

13. Abstandsflächen:

FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(öffentliche Flächen mit Pflanzgeboten)

Bepflanzung, Aufwuchsbeschränkungen, Entwicklung von Wiesenflächen — Die öffentlichen Grünflächen sollen entsprechend der Plandarstellung bepflanzt werden, bereits vorhandene Gehölze sind zu erhalten. Die Aufwuchsbeschränkungen unter den Freileitungen sind nach Maßgabe der Leitungsträger zu beachten. Im unmittelbaren Mastbereich und unter den Auslegern sollten keine Anpflanzungen erfolgen. Die nicht bepflanzten Flächen sind als Gras– und Krautfluren zu entwickeln und höchstens zweimal jährlich zu mähen, mit Entfernung des Schnittguts.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (private Randeingrünung)

Bepflanzung, Pflanzabstand Pflanzware — Die Randbepflanzung der Baugrundstücke soll mit heimischen Bäumen und Sträuchern angelegt werden, je nach Breite des Pflanzstreifens 3 – 6 Reihen, Pflanzabstand höchstens 1,50 m. Pflanzware der Sträucher 100–150 cm, bei kleinen Arten 60–100 cm. Mindestens 10 % der Sträucher sollen aus baumartigen Gehölzen bestehen, zu verwenden sind Heister, mind. 150 – 200 cm Höhe. Je 14 laufende Meter des Pflanzstreifens ist mind. ein Baum zu pflanzen, zu erhaltende Bäume sind anzurechnen. Stammumfang mind. 18–20 cm, bei Obstbäumen 12–14 cm. Die Pflanzmaßnahmen sind auf mindestens 70 % der Länge der dargestellten Pflanzstreifen durchzuführen.

Wandbegrünung — Zur besseren Einfügung der Baukörper in die Umgebung sind im GE–Gebiet bei Gebäuden mit 2 und mehr Vollgeschossen mindestens 15 % der Wandfläche mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Dachbegrünung — Für Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer wird eine Dachbegrünung empfohlen.

Beispiele für geeignete Gehölzarten

Bäume:
Feldahorn (Acer campestre) — Spitzahorn (Acer platanoides)
Birke (Betula pendula) — Hainbuche (Carpinus betulus)
Vogelkirsche (Prunus avium) — Traubeneiche (Quercus petraea)
Roteiche (Quercus rubra) — Eberesche (Sorbus aucuparia)
Mehlbeere (Sorbus intermedia) — Winterlinde (Tilia cordata)
Baumhasel (Corylus colurna)

Obstbäume: Hochstämme in heimischen Sorten

Beispiele für geeignete Gehölzarten

Sträucher:
Kornelkirsche (Cornus mas) — Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Hasel (Corylus avellana) — Weißdorn (Crataegus monogyna)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) — Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare)
Schlehdorn (Prunus spinosa) — Bergjohannisbeere (Ribes alpinum)
Heckenrose (Rosa canina) — Apfelrose (Rosa rugosa)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) — Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)

Kletterpflanzen (für Wandbegrünung):
Waldrebe (Clematis i.S.) — Efeu (Hedera helix)
Geißblatt (Lonicera i. S.) — Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)
Kletterrosen (Rosa i.S.) — Pfeifenwinde (Aristolochia durior)
Blauregen (Wisteria floribunda)

Die Verwendung von Ziergehölzen oder Koniferen ist nur in unmittelbarer Gebäudenähe, nicht aber auf den festgesetzten Pflanzstreifen zulässig.

HINWEISE

Bestehende Grundstücksgrenze

Grundstücksteilung

5754/1 — Flurstücksnummern

Abriss von bestehenden Gebäuden

Bestehendes Wohngebäude

Bestehendes Nebengebäude

Nutzungsschlüssel:

GE	III	
0,6	1,8	
O	DN, WH	
1		

Baugebiet — Geschosszahl
Grundflächenzahl — Geschossflächenzahl
Bauweise — Dachform, Wandhöhe
Baufläche

Durch diesen Bebauungsplan werden Teilbereiche des Bebauungsplanes des Markt Goldbaches "Kleinerlich" (Rechtskraft am 03.12.1976) überdeckt. Die überdeckten Bereiche treten mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

Hinweis zum Hochwasserschutz:
Zur Erlangung eines weitreichenden Hochwasserschutzes wird empfohlen, die Öffnungen geplanter Gebäude ca. 50 cm über dem maßgeblichen Wasserstand bei HQ100 anzuordnen.

Auf die von der Bundesstraße (Südspange Goldbach) auf das Baugebiet einwirkenden Immissionen (z.B. Lärm usw.) wird hingewiesen. Forderungen hinsichtlich erforderlicher Schutzmaßnahmen können gegenüber dem Straßenbaulastträger der Bundesstraße nicht geltend gemacht werden.

Mit Inkrafttreten des geänderten Bebauungsplanes wird der der Bebauungsplan vom 20.07.2006 außer Kraft gesetzt.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat des Marktes Goldbach hat in der Sitzung vom 10.08.2007 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Änderungsbeschluss wurde am 22.11.2007 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs i.d.F. vom 14.12.2007 in der Zeit vom 18.01.2008 bis 19.02.2008 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans i.d.F. vom 14.12.2007 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 18.01.2008 bis 19.02.2008 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans i.d.F. vom 18.03.2008 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.04.2008 bis 05.05.2008 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans i.d.F. vom 18.03.2008 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.04.2008 bis 05.05.2008 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans i.d.F. vom 27.05.2008 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 13.06.2008 bis 27.06.2008 erneut öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans i.d.F. vom 27.05.2008 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.06.2008 bis 27.06.2008 erneut beteiligt.

Der Markt Goldbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats Goldbach vom 11.07.2008 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.05.2008 als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 17.07.2008 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

N

0 10 20 60 100 m

MARKT GOLDBACH

Bebauungs– und Grünordnungsplan: "Sägewerk–Erlengrund"

1. Änderung
Entwurf vom 27.05.08

Plan– Gr.:	790 x 1680 cm	Projekt– Nr.:	GOL BP 07
Datum:	27.05.2008	Maßstab:	1 : 1000
Bearbeitung:	rg/sb	Plan– Nr.:	1.0.6h

BÜRO GEBHARDT Architektur und Städtebau
Prof.Dipl.–Ing. Rolf Gebhardt
Aschaffenburger Straße 70, 63801 Kleinostheim
Telefon: 06027/5888 – – Telefax: 06027/5932