



FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

FREIFLÄCHENGESTALTUNG
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Nach der Bauvorlagenverordnung ist den Bauantragsunterlagen ein Plan für das Gesamtgrundstück beizufügen. Planinhalt z.B.: Geländeschritt, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Stellplätze...

STELLPLÄTZE UND ZUFahrTEN
Die Breite der Stellflächen einschließlich Garagenzufahrten darf 60 % der Straßenlänge des Baugrundstücks nicht überschreiten. Ausführung mit offenen Fugen, z.B. Rasenfugen, Gittersteinen oder lediglich befestigten Fahrspuren.

EINFRIEDUNGEN
Einfriedungshöhe an der Straße bis 1,0 m, davon sind Sockelmauer bis 0,4 m Höhe zulässig. Einfriedungshöhe seitlich und rückwärtig max. 1,3 m. Innerhalb des Straßenzuges ist eine einheitliche Gestaltung zu wahren. Latenzäune sind zu bevorzugen.

PFLANZGEBOT EINZELBÄUME IM STRASSENRAUM
Anpflanzung von Straßenbäumen auf öffentlichem Grund. Zu verwenden sind hochstämmige heimische Laubbäume mit mind. 16-18 cm Stammumfang. Die Bäume sind im Plan symbolisch dargestellt.

PFLANZGEBOT HAUSBAUM
Je Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger heimischer Laubbaum (Hausbaum) anzupflanzen und zu unterhalten. Der Standort der Bäume ist im Plan symbolisch dargestellt.

SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG - saP
Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) des Büros für Vegetationskunde und Landschaftsökologie Dipl. Biol. Marie - Luise Hohmann, Dipl. Biol. Marion Eichler, Darmstadt, vom 28.07.2010 ist Bestandteil des Bebauungs- und Grünordnungsplanes.

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
Flächen für Ersatz - und Ausgleichsmaßnahmen. Ausgleichsfläche: Grundstücke Fl.Nr. 8844 - 8849, "Sauersgraben", Gemarkung Goldbach
Maßnahmen: Anlage einer Streubstweide mit 30 Obstbäumen einschl. Pflege.

RODUNGSZEITRAUM
Baumfällungen und Gehölzrodungen sind aus Artenschutzgründen nur im Zeitraum 01.10. bis 28.02. zulässig (§ 39 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG).

BAUMBEPFLANZUNG IN DER NÄHE VON TELEKOMMUNIKATION- UND VERSORGUNGSANLAGEN
Bei der Durchführung der Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die Bäume mind. in 2,5 m Abstand zu Telekommunikations- und Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.

PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE HEIMISCHE BÄUME:
Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Eberesche (Sorbus aucuparia), Hainbuche (Carpinus betulus), Winterlinde (Tilia cordata), Obstbäume.

PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE HEIMISCHE STRÄUCHER:
Hartrieel (Cornus sanguinea), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Heckenrose (Rosa canina), Schlehe (Prunus spinosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Salweide (Salix caprea), Schneeball (Viburnum lantana).

BEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE KLETTERPFLANZEN:
Efeu (Hedera helix), Knöterich (Polygonum aubertii), Blauregen (Wisteria sinensis), Hopfen (Humulus lupulus), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia Kletterhilfe), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia "Engelmanni"), Kletterrosen, Spalter Apfel, Birne, Kirsche).

NADELGEHÖLZE
Nadelgehölze sind nicht standortgerecht. Ihr Anteil ist daher auf höchstens 20% zu beschränken.

HINWEISE
Bestehende Grundstücksgrenze
Vorgeschlagene Grundstücksteilung
Flurstücksnummern
Höhenlinie
Vorhandene Gebäude
I = Vollgeschoss, S = Sockelgeschoss, D = Dachgeschoss.
Vorgeschlagene Wohngebäude
Die Abmessung der Baukörper ist als Vorschlag dargestellt. Festgesetzt ist die Baumform und die Firstrichtung.
Vorhandene Neben- und Garagengebäude
Vorgeschlagene Garagenstandorte
Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne
VORHANDENE LEITUNGEN (werden verlegt oder durch Grunddienstbarkeit gesichert)
Gasleitung
20-kV Kabel
Niederspannungsleitung
Straßenbeleuchtung
Wasserleitung

ABSTANDSREGELUNG nach Art. 6 BayBO.
BAUNUTZUNGSVERORDNUNG
Für den Bebauungsplan ist die BauNVO in der neuesten Fassung maßgebend.

SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1
Allgemeines Wohngebiet - WA - tags 55 dB, nachts 45/40 dB.
Bei zwei angelegten Nachverten 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.

BODENFUNDEN-DENKMALSCHUTZ
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.

BAUGRUBENAUSHUB
Beim Baugrubenaushub ist auf Anzeichen des alten Bergbaus (Grubenholz, künstliche Hohlräume etc.) zu achten.

SCHICHTEN- UND HANGDRUCKWASSER
Gegen Schichten- und Hangdruckwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

OBERFLÄCHENWASSER
Gegen Oberflächenwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

QUELL- UND DRÄNSAMMELWASSER
Quell- und Dränsammelwasser dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.

NIEDERSCHLAGSWASSER
Das Niederschlagswasser ist soweit möglich auf dem eigenen Grundstück in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser im Haushalt oder zur Gartennutzung zu verwenden. Zu prüfen ist die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) ist zu beachten.

ERNEUERBARE ENERGIE
Solarnutzung, Photovoltaikanlagen und Nutzung der Erdwärme werden empfohlen.

MARKT GOLDBACH LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN SÄTZ - HELLE - NORDTEIL ERWEITERUNG

FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der gemäß § 10 BauGB erfolgten Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft.

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

ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
I+S+D
1 Geschoss zwingend, 1 als Geschoss anzurechnendes Sockelgeschoss und 1 als Geschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Wandhöhe: Bergseite bis 4,0 m über Straße, Talseite bis 7,0 m über Gelände. Satteldach, Dachneigung 35°-45° oder höhenversetztes Pultdach, Dachneigung 35°-45°

DACHGAUBEN
Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
1. Schiepgauben erst ab 45° Dachneigung.
2. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Trauflänge. Bei Errichtung von Gauben und einem Zwerchgiebel insgesamt höchstens 1/2 der Trauflänge.
3. Abstand von Vorderkante Giebel mind. 1,5 m.
4. Gaubenbänder und Blindgauben sind unzulässig.

QUER-ZWERCHGIEBEL
Quer- und Zwerchgiebel werden unter folgenden Voraussetzungen zugelassen:
1. Die Firsthöhe muss mindestens 0,6 m unter dem Hauptfirst liegen.
2. Die Breite des Quer-Zwerchgiebels darf max. 50% der Gebäudelänge des Hauptgebüdes betragen.
3. Die bei der Zahl der Geschosse festgesetzte Wandhöhe gilt nicht.

KRÜPPELWALM
Krüppelwalm sind bis 1/3 der Giebelhöhe mit einer Schenkellänge bis 1,50 m zulässig.

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN
1. Zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sind Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern bis 0,80 m Höhe zulässig. Darüber hinausgehende Geländeänderungen sind mit dem Bauantrag besonders zu begründen.
2. Zur Terrassierung des Geländes sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,30 m, zugelassen. Die maximale Höhe der Stützmauer richtet sich nach der Sohle am Fuß des Abhanges und nach dem ursprünglichen Geländeeau. Der Nachweis über die Erforderlichkeit einer Stützmauer und die Einhaltung der Höhe ist im Bauantrag zu führen.
Böschungssind 1 : 1,5 oder flacher anzulegen.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.
Offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig.
Offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN
Straßenverkehrsfläche
Geh- Fußwege
Wirtschaftsweg
Straßenbegrenzungslinie

VERSORGUNGSFLÄCHE
Fläche für Versorgungsanlagen
Trafostation

GRÜNFLÄCHEN
Öffentliche Grünflächen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN
GARAGEN / CARPORTS UND STELLPLÄTZE
Im Einzelnen gilt die "Satzung über die Herstellung von Stellplätzen" des Marktes Goldbach 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 oder der Flächen für Garagen zulässig.
2. Dachform: Satteldach dem Wohnhaus entsprechend oder Flachdach 0°-7°.
3. An der Grundstücksgrenze zusammenstreichende Garagen in gleicher Firstrichtung, Dachform und Dachneigung.
4. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0 m.
5. Tiefgaragen werden auf die Grund- und Geschosfläche angerechnet.
6. Ausnahmeregelung: Für die tatselartige Bauweise Wandhöhe bis 5,0 m je nach Gelände.

DOPELPARKER
Doppelparker sind nur innerhalb von Gebäuden (kein überdachter Stellplatz) zulässig.

CARPORT
Carports (überdachte Stellplätze) sind außerhalb der Baugrenzen im Vorgartenbereich zulässig. Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie 1,0 m. Tor und Außenwände sind nicht zulässig.
Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe).
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.

ANZAHL DER WOHNUNGEN
Die Zahl der Wohnungen wird je Einzelhaus auf max. 2 Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte auf 1 Wohneinheit begrenzt.

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

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

Präambel:
Aufgrund des § 2 Abs.1 und des § 10 BauGB, des Art. 81 BayBO und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern hat der Marktgemeinderat diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

- Der Markt Goldbach hat in der Sitzung des Marktgemeinderats vom 19.06.2009 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.07.2009 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 15.10.2010 hat in der Zeit vom 17.12.2010 bis 21.01.2011 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 15.10.2010 hat in der Zeit vom 17.12.2010 bis 21.01.2011 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 14.11.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.12.2011 bis 06.01.2012 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 14.11.2011, die Begründung, die Umweltinformationen und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.12.2011 bis 06.01.2012 öffentlich ausliegen.
- Der Markt Goldbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 10.02.2012 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.11.2011 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Goldbach, den

1. Bürgermeister

Ausgefertigt:
Goldbach, den

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am 23.02.2012 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

Goldbach, den

1. Bürgermeister

Ausgearbeitet:
Dipl.-Ing.(FH) Christine Richter, Architektin
Dipl.-Ing. Wolfgang Schäffner, Architekt
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg

Telefon 06021/424101, Fax. 06021/450323

Aschaffenburg, 15.10.2010, 14.11.2011