



Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung

FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
FREIFLÄCHENGESTALTUNG
 Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücksstelle als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Nach der Bauvorhabenverordnungsplanung ist der Bauantragsunterlagen ein Plan für das Gesamtgrundstück beizufügen.
 Planinhalt z.B.: Geländeschritt, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Stellplätze...
STELLFLÄCHEN UND ZUFahrTEN
 Die Breite der Stellflächen einschließlich Garagenzufahrten darf 60 % der Straßenlänge des Baugrundsstücks nicht überschreiten. Ausführung mit offenen Fugen, z.B. Rasenfugen, Drainflaster, Gittersteinen oder lediglich befestigten Fahrsprun.
EINFRIEDUNG
 Einfriedungshöhe bis max. 1,3 m.
BAUMPFLANZUNG IN DER NÄHE VON TELEKOMMUNIKATIONS- UND VERSORGNUNGSANLAGEN
 Bei der Durchführung der Baumpflanzung 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.
RODUNGSZEITRAUM
 Eventuell erforderliche Gehölzfällungen sind ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zulässig (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG).

HINWEISE

Vorgeschlagene Wohngebäude. Die Abmessung der Baukörper ist als Vorschlag dargestellt. Festgesetzt ist die Baumform und die Firstrichtung.
 Vorgeschlagene Garagenstandorte
 vorgeschlagene Grundstücksgrenze
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 angegebenen Nachwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbeblöcken, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.
BÖSCHUNGEN
 Durch Erdbewegung entstehende Böschungen sind 1 : 1,5 oder flacher anzulegen und nach dem in Plan vorgesehenen Beispielen zu bepflanzen.
BODENFUND-DENMALSCHUTZ
 Nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz sind auftretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.
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 Drännsammelwasser dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.
NIEDERSCHLAGSWASSER
 Das Niederschlagswasser ist soweit wie möglich auf dem eigenen Grundstück in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser im Haushalt oder zur Gartennutzung zu verwenden. Der Überlauf der Zisternen kann an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden. Zu prüfen ist die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFV) ist zu beachten.
DACHFLÄCHEN
 Bei Versickerung von Niederschlagswasser dürfen die angeschlossenen Dachflächen nicht mit unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei eingedeckt sein.
ERNEUERBARE ENERGIE
 Solarnutzung, Photovoltaikanlagen und Nutzung der Erdwärme werden empfohlen.
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:
 Hartweigele (Cornus sanguinea), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Heckenrose (Rosa canina), Schlehe (Prunus spinosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Salweide (Salix caprea), Schneeball (Viburnum lantana).
BEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE KLETERPFLANZEN:
 Efeu (Hedera helix), Kletterhülse (Polygonum aubertii), Blauregen (Wisteria sinensis), Hopfen (Humulus lupulus), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia Kletterhilfe), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia Engelmannii), Kletterrosen, Spalterb Apfel, Birne, Kirsche.
NADELGEHÖLZE
 Nadelgehölze sind nicht standortgerecht. Ihr Anteil ist daher auf höchstens 20% zu beschränken.

NUTZUNGSCHABLONE

WA H+D I+D SD O 0,4 GRZ 1,2 GFZ	Art der baulichen Nutzung		
	Zahl der Vollgeschosse	Dachform	Bauweise
	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	

BESTANDSANGABEN

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummern
- Höhenlinie
- Vorhandene Wohngebäude
I = 1 Geschoss, II = 2 Geschosse, S = Sockelgeschoss, D = Dachgeschoss
II(S) = 2 Geschosse und Sockel
- Vorhandene Nebengebäude
- Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

Prelambel:
 Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit geltenden Fassung, Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I) in der derzeit geltenden Fassung und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-I-I) in der derzeit geltenden Fassung hat der Gemeinderat diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 13.09.2013 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.01.2014 öffentlich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Behördenbeteiligung als Screening-Verfahren zum Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 05.09.2013 hat in der Zeit vom 27.09.2013 bis 28.10.2013 stattgefunden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 05.09.2013 hat in der Zeit vom 23.01.2014 bis 21.02.2014 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 17.03.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.03.2014 bis 24.04.2014 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 17.03.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.03.2014 bis 28.04.2014 öffentlich ausgestellt.
- Der Markt Goldbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 09.05.2014 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.03.2014 als Satzung beschlossen.

Goldbach, den
 1. Bürgermeister

ausgefertigt:
 Goldbach, den
 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am 15.05.2014 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.
 Goldbach, den
 1. Bürgermeister

Ausgearbeitet:
 Bauatelier
 Dipl.-Ing.(FH) Christine Richter, Architektin
 Dipl.-Ing. Wolfgang Schöner, Architekt
 Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
 Telefon: 06021/424101, Fax: 06021/450323
 E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@online.de
 Aschaffenburg, 05.09.2013, 17.03.2014

MARKT GOLDBACH LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN SÄTZ-HELLE

Verfahren nach § 13 a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung

FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

Nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanZV 90
 Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der gemäß § 10 BauGB erfolgten Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 und § 4 BauNVO
WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO
GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 und § 19 BauNVO
GRZ 0,4 Grundflächenzahl bis 0,4
GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 und § 20 BauNVO (maßgebend sind die Baugrenzen)
GFZ 1,2 Geschossflächenzahl bis 1,2

ZAHL DER VOLLGESCHOSS
 H+D 1 Vollgeschoss zwingend, 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze.
 Wanhöhen, Talseite bis 7,0 m über Straße bzw. über Gelände, Bergseite bis 5,0 m über Gelände bzw. über Straße.
 II+D 2 Vollgeschosse und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze.
 Wanhöhen, Talseite bis 8,0 m über Straße bzw. Gelände, Bergseite bis 7,0 m über Gelände bzw. Straße.

SD Sattel- oder höhenversetztes Pultdach, Dachneigung 30° - 46°
WD Walmdach, Dachneigung 25° - 30°
PULTDÄCHER Bei höhenversetzten Pultdächern darf der First die Wandhöhe um max. 6,0 m überschreiten.

ABSTANDSREGELUNG NACH ART. 6 BAYBO
 Ausnahme bei Erhöhung der Dachneigung:
 Die durch den Baubestand gegebenen Abstandsflächen können beibehalten werden, wenn mind. 3,0 m vorhanden sind.

DACHGAUBEN
 Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
 1. Dachneigung des Wohnhauses mind. 38°
 2. bei Schiepgauben Dachneigung des Wohnhauses mind. 45°
 3. Gaubentiefe insgesamt höchstens 1/3 der Traufhöhe. Bei Errichtung von Gauben und einem Zwerchgiebel insgesamt höchstens 1/2 der Traufhöhe.
 4. Abstand von Vorderkante Giebel mind. 1,5 m.
 5. Gaubendächer und Bildgauben sind unzulässig.

QUER-ZWERCHGIEBEL
 Quer- und Zwerchgiebel sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
 1. Firsthöhe muss mind. 0,8 m unter dem Hauptfirst liegen.
 2. Die Breite des Quer-Zwerchgiebels darf max. 50% der Gebäudehöhe des Hauptgebäudes 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
 Zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhen sind Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern bis 1,20 m Höhe zulässig. Darüber hinausgehende Geländeänderungen sind mit dem Bauantrag besonders zu begründen.
 Böschungen sind 1 : 1,5 oder flacher anzulegen.

BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
 Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO
 O Offene Bauweise
 Zulässig sind Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser
 Die Doppel- und Reihenhäuser sind in Dachneigung, Dachfarbe und Dachdeckung einheitlich zu gestalten.

Baugrenze
 Firstrichtung Satteldach / Walmdach
 Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Planfeld anzuordnen. Garagen sind von der Festsetzung nicht betroffen.
 Grenzbebauung zwingend (nur für Doppel- und Reihenhäuser)

VERKEHRSFLÄCHEN
 Nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 Straßenfläche
 Fußweg
 Straßenbegrenzungslinie

SONSTIGE PLANZEICHEN
FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE
 Nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO
 Fläche für Garagen außerhalb der Baugrenzen

STELLPLATZBEDARF
 Im Einzelnen gilt die "Satzung über die Herstellung von Stellplätzen" des Marktes Goldbach in der jeweils gültigen Fassung.
 Auszug der Satzung:
 (1) Zwei Stellplätze je Wohneinheit, bis 40 m² an Stellplatz.

GARAGEN UND STELLPLÄTZE
 1. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder der Flächen für Garagen zulässig.
 2. Maximale Länge bei Grenzbauweise 9,0 m.
 3. An der Grundstücksgrenze zusammenfassende Garagen in gleicher Dachform und Dachneigung.
 4. Dachform: Dem Wohnhaus entsprechend oder Flachdach 0° - 7°.
 5. Zur Ausweisung der Stellplätze kann auch die Vorgartenebene verwendet werden (siehe Festsetzung Grünordnung).
 6. Die Stellplätze müssen mindestens 5,0 m lang und 2,5 m breit sein.
 7. Teilgaragen werden auf die Grund- und Geschossfläche angerechnet, sie sind mit Erdreich mindestens 0,30 m zu überdecken.

AUSNAHMEREGLUNG FÜR GARAGEN TALSEITS DER STRASSEN
 Wandhöhe talseitig dem Gelände entsprechend bis 5,0 m.

DOPPELPARKER Doppelparker sind nur innerhalb von Gebäuden (kein überdachter Stellplatz) zulässig.
CARPORTS Carports (Offene Garagen) sind außerhalb der Baugrenzen im Vorgartenbereich zulässig. Tor und Außenwände sind nicht zulässig.

NEBENANLAGEN
 Nach § 14 der BauNutzungsverordnung Abs. 1 Satz 1:
 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind innerhalb der Wohngebietsflächen zulässig, wenn diese dem Nutzungszweck der in dem Baugrund gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.
 Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe).
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
 Nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO

MOBILFUNKANLAGEN
 Mobilfunkanlagen als gewerbliche Anlagen werden nach § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO nicht als Ausnahme zugelassen, um das Ortsbild des Baugebietes zu erhalten.
DACHEINDECKUNG
 Dacheindeckung in gedecktem Farbton. Glänzende Materialien sowie grelle Farben werden nicht zugelassen.