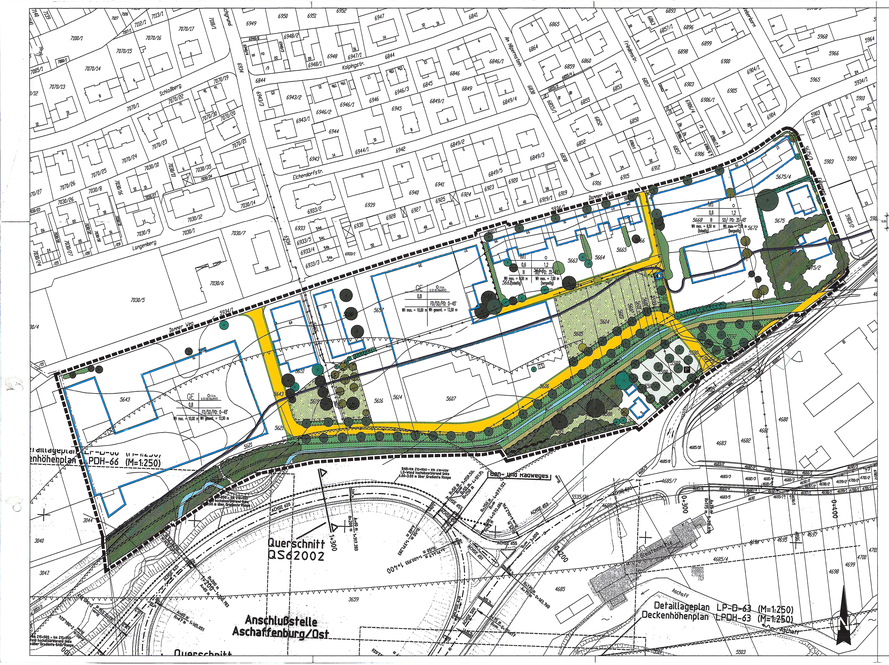

PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI — Mischgebiet nach § 6 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 werden die unter § 6 Abs. 2 Ziff. 6, 7 und 8 aufgeführten Nutzungsarten (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht zugelassen.

GE — Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

Es werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die in § 8 Abs. 2 Ziff. 3 Aufgeführten Nutzungsarten (Tankstellen) sowie gemäß § 1 (6) BauNVO die in § 8 Abs. 3 Ziff. 3 aufgeführte Ausnahme (Vergnügungsstätten) nicht zugelassen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

für das Mischgebiet (MI)

Grundflächenzahl	bis 0,6
Geschoßflächenzahl	bis 1,6
Zulässige Vollgeschosse	Max. II

Höchstzulässige Bruttogrundfläche:
1 Wohnung/Haus — 300 m²

Höchstens 3 Vollgeschosse:
1. Sockelgeschoss, 1 Untergeschoss als Vollgeschoss, 1 Vollgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss als Vollgeschoss.
Wandhöhe talseitig max. 8,50 m über Gelände, bergseitig max. 7,00 m.

Geländeveränderungen – Aufschüttungen oder Abgrabungen – sind bis max. 1,50 m zulässig. Ausnahmeregelung zur Einfahrt der zulässigen talseitigen Wandhöhe müssen im Bauantrag begründet und dargestellt werden.
Die Regelung der Abstandsflächen erfolgen nach Art. 6 und 7 (3) bis (5) BayBO.

für das Gewerbegebiet (GE)

Grundflächenzahl — bis 0,8

Auf die Festsetzung einer zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet, da diese im Gewerbebau sehr unterschiedlich sein können. Maßgebend für die Erweiterung auf die Umgebung ist die zulässige Gebäudehöhe, wobei die Zahl der darin befindlichen Geschosse.
Zulässige Wandhöhe:
Wandhöhe max. 10,00 m über vorhandenem Gelände.
Ausnahmsweise wird eine Überschreitung der zulässigen Wandhöhe für technisch bedingte Teile von Produktionsanlagen zugelassen.
Höhe baulicher Anlagen:
Max. zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen (OK Dachhaut) bis 12,00 m über vorhandenem Gelände.

Höchstzulässige Bruttogrundfläche: 1.000 m²

Flächenbezug der Nutzungsobergrenzen:

Baugebiet	Bauweise
Grundflächenzahl:	Geschoßflächenzahl:
Zahl der Vollgeschosse	Dachform / Dachneigung
Max. zul. Wandhöhe talseitig	Max. zul. Wandhöhe bergseitig

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Für das Wachgebiet (W)

Dachform: Sattel- oder Pultdach
Dachneigung: 20° – 45 °
Dachhöhe: max. 8,25 m über Dachgeschoss (OK FFB bis OK Dachhaut)
Kniestock: Der Kniestock darf das Maß von 0,30 m nicht überschreiten. Gemessen wird an der Innenseite des Außenmauerwerks zwischen der Oberkante der Rohbaudecke und der Unterkante Sparren der Tangenten Konstruktion.
Dachaufbauten: Dachgauben als Einzelgauben
Die Breite der Gesamtgaubenmasse darf 1/3 der Hauptdach-Traufllänge, höchstens jedoch 5,00 m, nicht überschreiten.
Abstand der Gauben von Außenkante der Giebelwand mind. 1,50 m.
Quergiebel: Quergiebel sind zulässig, wenn sie sich dem Hauptdach unterordnen und die gleiche Dachneigung aufweisen.
Der First des Quergiebels muß mind. 2 Ziegelreihen unterhalb des Hauptfirstes liegen.
Die Wandhöhe des Quergiebels wird mit max. 1,00 m über der zulässigen Wandhöhe des Hauptgebäudes festgesetzt.
Dachaufbau: nach Art. 48 BayBO
Dachgeschosshöhe: Dachgeschosshöhe sind zulässig, wenn sie eine Höhe von 4,00 m nicht überschreiten.
Dachdeckung: Als Dachdeckung sind dunkle Farben (wie, braun oder anthrazit) oder Pflanzen, sowie Schiefer-, Kupfer- und Zinkeindeckungen zu verwenden.

Für das Gewerbegebiet (GE):
Dachform und Dachneigung:
Einseitig geneigte Dächer mit Dachneigung 5° bis 20 ° mit Dachbegrünung.
Satteldächer mit Dachneigung von 20° bis 45°.
Hallenbauten mit Spannweiten ab 15 m nur als Flachdach oder flach geneigtes Dach 5° bis 15°.
Ausnahme bei betrieblich erforderlichen speziellen Dachformen wie z.B. Sheddach oder Schalendachkonstruktion zulässig.

Dachdeckung:
Als Dachdeckungsstoff sind nur Dachpappe und Dachpfannen in dunkler (Braun oder Anthrazit) und matter Färbung, sowie Schiefer-, Kupfer- und Zinkeindeckungen oder Dachbegrünung zugelassen.
Der Farbton ist so zu wählen, daß sich die eingebetteten Baukörper bestmöglich in das Landschaftsbild einfügen. Glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig, sowie Werbetafel bei denen ein Metallhaustrag zu befürchten ist, sind ebenfalls unzulässig.

4. GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN

Vorgeschlagene Fläche für Garagen/Carports innerhalb der überbaubaren Fläche

Pro Wohneinheit sind mind. 2 Garagen, Carports oder Stellplätze erforderlich, für Wohnungen bis 40 m² ist ein Stellplatz nachzuweisen.
Die Stellplatzgröße wird mit 2,5 x 5,0 m festgesetzt.
Der Stauraum von Garagen muß mindestens 5,00 m betragen.
An der Grundstücksgrenze zusammenstehende Garagen sind mit gleicher Dachform, Dachneigung und Wandhöhe auszubilden. Gemeinsame Giebel zur Einzelhäusergrundrisse nur bei beidseitig gleichzeitiger Errichtung.

Sind keine Flächen für Garagen und Stellplätze festgesetzt, so sind Garagen nur innerhalb der Baugrenzen, Stellplätze auf dem Grundstück zulässig. Garagen sollen möglichst in die Gebäude integriert werden.

Ansonsten gilt die Stellplatzsatzung des Markten Goldbach vom 22.07.2003.

5. BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE

o — Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)

o-o (15,0 m) — Offene Bauweise in Verbindung mit § 22 (4) BauNVO. Die max. Gebäudelänge für offene Bauweise darf bis zu der durch die festgesetzten Baugrenzen möglichen Länge überschritten werden.

Baugrenze

Umgrenzung für Flächen von Nebenanlagen, Carports und Garagen.

6. VERKEHRSFLÄCHEN

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Einweg

P — Parkplatz

Straßenbegrenzungslinie

Begrenzungslinie der 40m-Bauverbotszone nach § 9 FStrG

Begrenzungslinie der 100-Baubeschränkungszone nach § 9 FStrG

Sichtflächen im Straßenkreuzungsbereich:
Innerhalb des eingetragenen Sichtdreiecks dürfen nichtüberhängende Anlagen jeglicher Art (z.B. Einfriedungen, Bewuchs, Aufschüttungen, parkende Fahrzeuge, Stabel) eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

7. VERSORGUNGSANLAGEN

Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizitätswerk

Hauptversorgungsleitungen und Entsorgungsanlagen mit Bezeichnung unterirdisch (X = Abwasser, W = Wasser, Ex = Elektrizität)

8. SONSTIGE ZEICHNERISCHE FESTSETZUBGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Regnerzung unterschiedlicher Nutzung

Breite in m (Straßenbreite, Abstand der Baugrenze von der Straßenbegrenzungslinie etc.)

9. WASSERFLÄCHEN

Fließgraben (Goldbach)

Überschwemmungsgrenze «HQ$_{100}$ Anzhalt», gemäß dem strömungstechnischen Planfeststellungsbeschluss der Regierung von Unterfranken vom 04.03.1994 im Zusammenhang mit dem Ausbau der B48 A3.

9. TEXTLICHE FESTSETZUNG:

1. Abstandsflächen:
Die Regelung der Abstandsflächen erfolgt nach Art. 6 und 7 (3) bis (5) BayBO.

2. Gelände-veränderungen:
Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,5 m über / unter Oberkante vorhandenes Gelände zulässig.

3. Höhenlagen:
(§ 9 Abs. 2 BauGB)
Der Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhenlage ist die Hinterkante der Straßenbegrenzungslinie.

4. Bodenschätze:
Der Abbau von Bodenschätzen (z.B. Sand, Kies) ist unzulässig.

5. Nebenanlagen:
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Garagen sowie von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO unzulässig.

6. Ver- und Entsorgungsleitungen:
Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

7. Ausbau der B48 3:
Die Festsetzungen in der Planfeststellung zum 6-streifigen Ausbau der B48 A3 müssen beachtet werden.
Diese sind im Beschluss der Regierung von Unterfranken vom 04.03.1994 Nr. 225-4354.1-3/88 niedergelegt.

Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs sowie die Errichten von Hochbauten dürfen nur außerhalb der 40m-Bauverbotszone der B48 A3 durchgeführt werden.

Bekleidungsanlagen (z.B. Hofmarmbekleidung, Fassadenbekleidung o. dgl.) müssen so erstellt werden, dass der verkehrsteilnehmer auf der B48 3 und der Anschlussstelle nicht geblendet werden kann.

Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer auf der B48 A3 und der Anschlussstelle ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs.
Auf § 33 Straßenverkehrsordnung wird verwiesen.

Von den geplanten Bebauungen dürfen keine Emissionen ausgehen, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B48 A3 und der Anschlussstelle Beeinträchtigen können.

Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.

8. Immissionen der Bundesstrasse (Stützpunkt):
Auf die von der Bundesstrasse (Stützpunkt) 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.

9. Wasserflächen:
Das Überschwemmungsgebiet der Aschaff ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.
Es dürfen dort keinerlei Auffüllungen oder auffüllbeeinflussende Einbauten (z.B. Einzäunung usw.) über den bestehenden Umfang hinaus errichtet werden. Die Lagerung von Stoffen, die bei Hochwasser abgeschwemmt werden oder zu einer Gewässerverunreinigung führen können, ist nicht erlaubt.

HINWEISE

Bestehende Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Hühenlinien über NN

5605 — Flurstücksnummer

1. Brandschutz:
Bei Durchführung von Brandschutzmaßnahmen sind die den Brandschutz betreffenden baurechtlichen Bestimmungen der Bayer. Bauordnung (BayBO) sowie die Garagenverordnung (GaV) besonders zu beachten.
Im Brandfall muß die Durchführung der Feuerlöschmaßnahmen für alle Gebäude sowie eine ausreichende Löschwasserversorgung gewährleistet sein.
Grundstücksgegenstände und Nutzungsbeschriften von Grundstücken mit mehr als 5000 m² wird empfohlen, Regenwasser von Dachflächen aufzufangen und als Löschwasser zu sammeln.
(geeignet zum Erstanpfiff bei Brandbekämpfung)

2. Vorgeschlagene Gerschnitte für die Erschließung des Baugebietes:
Innere Erschließungsstraße — 7,00 m breite Fahrbahn.

3. Bodenverbinder:
Auftretende Bodenfunde sind nach Art. 8 Abs.1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes dem Bayer. Landesamt für Denkmalschutz unverzüglich mitzuteilen. Gemäß Art. 8 Abs. 2 sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

4. Nutzung von Dachflächenwasser:
Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser in Zisternen zu speichern und mindestens zur Grünflächenbewässerung – ggf. auch als Brauchwasser – in den Betrieben einzusetzen.

5. Dachbegrünung:
Bei einer geplanten Dachneigung von 3° – 20° wird empfohlen, eine Dachbegrünung zu erstellen.
Sie kann sowohl intensiv als auch extensiv ausgebildet werden. Bei extensiver Ausbildung der Dachbegrünung ist eine Mindestsubstratauflage von 6 cm einzuhalten.

6. Grünordnungsplanung:
Die Grünordnungsplanung ist integrierter Bestandteil des Bebauungsplanes. Ein Bestandplan liegt der Begründung des Bebauungsplanes bei.

7. Hangrutsch- und Böschungswasser-Ausbildung:
Gegen eventuell stellen- und zeitweise zu erwartende Hangdruck- und Schichtenwasser-Austritte sind bei den betroffenen Bauvorhaben entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

8. Funde von Bodendenkmälern:
Bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodendenkmälern sind nach Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 des bayerischen Denkmalschutzgesetzes unverändert zu lassen.

9. Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18 005, Teil 1, Beiblatt 1 vom Mai 1987:

Wachgebiet:	tags	60 dB(A)
	nachts	50 bzw. 45 dB(A)
Gewerbegebiet:	tags	65 dB(A)
	nachts	55 bzw. 50 dB(A)

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Gaststätten von vergleichbarem Geräuschverhalten gelten.

10. Zum Schutz gegen Verkehrslärm im Zuge des sechsstreifigen Ausbaus der B48 A3, für die das Planfeststellungsverfahren mit Beschluss der Regierung von Unterfranken vom 04.03.1994, Nr. 225-4354.1-3/88 abgeschlossen wurde, sind entsprechende Lärmschutzmaßnahmen nach dem Grundsatz der Lärmvorsorge vorzusehen.

11. Zum Schutz gegen Verkehrslärm im Zuge des sechsstreifigen Ausbaus der B48 A3, für die das Planfeststellungsverfahren mit Beschluss der Regierung von Unterfranken vom 04.03.1994, Nr. 225-4354.1-3/88 abgeschlossen wurde, sind entsprechende Lärmschutzmaßnahmen nach dem Grundsatz der Lärmvorsorge vorzusehen.

GRÜNORDNUNGSPLAN

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Öffentliche Grünflächen

Private Grünflächen

P — Flächen für Stellplätze

vorhandene Laubbäume, die zu erhalten sind

vorhandene Obstbäume, die zu erhalten und zu pflegen sind

vorhandene Baum- oder Strauchgruppen, die zu erhalten sind

vorhandene Nadelbäume

Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Pflanzgebot für heimische, hochstämmige Laubbäume

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzgebot für heimische, hochstämmige Laubbäume auf dem Parkplatz und als Hausbäume (symbolische Darstellung)

TEXTLICHE FESTSETZUNG:

1. Freiflächengestaltungsplan:
Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der auf Grundlage des Bebauungs- und Grünordnungsplanes die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen darstellt und erläutert. Dieser Plan wird Bestandsteil der Baugenehmigung.

2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Auf den gekennzeichneten Flächen ist entsprechend der Plandarstellung eine Bepflanzung mit heimischen, hochstämmigen Laubbäumen anzulegen. Erstzeug der Erhaltungsgrünfläche ist dicht an der Norstelle standortheimische wie 3 m breiter, an der Südseite wie ca. 5 m breiter Pflanzstreifen anzulegen. Die Pflanzabstände betragen 1,5 m innerhalb Strauchreihe (Dornhecken) werden zugunsten der Bepflanzungsmenge entfernt. Der Parkplatz wird eberfalls von einem 3 m breiten Pflanzstreifen umschlossen. Zusätzlich wird die gesamte Fläche des Flurstücks Nr. 5588 für diese Maßnahme zur Verfügung gestellt. Angepflanzt werden Bäume gem. Gehölzliste mit einem Stammumfang von mind. 16 – 18 cm. Diese Maßnahme dient dem Ausgleich der im Plangebiet entstehenden Eingriffe in den Naturhaushalt.

3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Die Flurstücke 5585 und 5586 sowie Teile der Flurstücke 5599 – 5603, 5617 und 5619 werden als private Grünflächen ausgewiesen. Da sie im Überschwemmungsgebiet liegen, kommt ihnen besondere Bedeutung für den Naturhaushalt zu. Für Anpflanzungen sind heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Die Bepflanzung erfolgt gem. Gehölzliste zu verwenden. Pflanzweise Obstbäume Hochstämme, Stammumfang mind. 12 – 14 cm, Laubbäume Hochstämme, Stammumfang mind. 16 – 18 cm, Sträucher, 2 x verpflanzt, Höhe 100 – 150 cm.

4. Innere Durchgrünung mit Laubbäumen (Pflanzgebot):
Auf den Baugrundstücken entlang des Gemmer Weges (Flurstücke Nr. 5681 – 5690) ist jeweils ein Laubbaum anzupflanzen. Auf dem Baugrundstück Flurstück Nr. 5688 sind 3 Hausbäume zu pflanzen. Neben Bäume sind im Bereich des Parkplatzes zu pflanzen. Die möglichen Standorte sind in der Planzeichnung symbolisch dargestellt. Verwendet werden sollen heimische, hochstämmige Laubbäume gem. Gehölzliste mit einem Stammumfang von mind. 16 – 18 cm.

5. Fassadenbegrünung
Zur besseren Einfügung in die Umgebung sind bei den Gebäuden mit 3 Vollgeschossen mindestens 20% der Wandfläche mit Kletterpflanzen zu begrünen, Hinweisend gem. zur unter Nr. dargestellten Gehölzliste.

6. Dachbegrünung
Im Gewerbegebiet sind Flachdächer extensiv zu begrünen, soweit dies mit der Nutzung vereinbar ist.

7. Einfriedungen
Im Überschwemmungsgebiet dürfen keine Einfriedungen über den bestehenden Umfang hinaus erstellt werden, da diese ein Abflusshindernis darstellen können.

8. Gehölzliste
Blume
Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Schwarzerle (Betula nigra), Hainbuche (Carpinus betulus), Blumhasel (Corylus colurna), Zacke (Fraxinus excelsior), Vogelkirsche (Prunus avium), Traubenkirsche (Prunus padus), Stieleiche (Quercus robur), Elsbeere (Sorbus aucuparia), Winterlinde (Tilia cordata), Rotnuss (Juglans regia).
hochstämmige Obstbäume (heimische Apfel-, Birnen-, Zwetschgen-, Kirschsorten)

Sträucher
Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Liguster (Ligustrum vulgare), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Berglorbeerkirsche (Prunus laurocerasus), Schlehe (Prunus spinosa), Heckenrose (Rosa canina), Kratzbeere (Rosa arvensis), Traubenholunder (Sambucus racemosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Roitiger Schneeball (Viburnum lantana), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus).

Kletterpflanzen
Efeu (Hedera helix), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia), Geißblatt (Lonicera caprifolium), Waldrebe (Clematis), Rose LS. (Kletterrosen)

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.03.2003 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Zu dem Entwurf der Bebauungsplannneuaufstellung in der Fassung vom 21.10.2005 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 07.11.2005 bis 06.12.2005 beteiligt.

Der Entwurf der Bebauungsplannneuaufstellung in der Fassung vom 24.10.2005 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.11.2005 bis 16.12.2005 öffentlich ausgelegt.

Der Entwurf der Bebauungsplannneuaufstellung in der Fassung vom 24.10.2005 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.01.2006 bis 09.02.2006 öffentlich ausgelegt.

Der Markt Goldbach hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 10.04.2006 die Bebauungsplannneuaufstellung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.03.2006 als Satzung beschlossen.

Goldbach, 10.04.2006
(Thomas Köhler, 1. Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluß zu der Bebauungsplannneuaufstellung wurde am 10.04.2006 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Die Bebauungsplannneuaufstellung ist damit in Kraft getreten.

Goldbach, 08. Juni 2006
(Thomas Köhler, 1. Bürgermeister)

hubert wilz
planungsbüro
tiefbau – straßenbau – hochbau
Frankenstraße 48a 63773 goldbach Telefon 06021/49446-0 Telefax 06021/49446-19

Beratung
Entwurf
Erschließung
Vermessung

TRÖLENBERG + VOGT
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Bahnhofstraße 10 63739 Aschaffenburg
e-mail: troelenberg_vogt@t-online.de

Markt Goldbach
Landkreis Aschaffenburg

Bebauungs- und Grünordnungsplan-Neuaufstellung
"Südlich des Gemmer Weges"

Maßstab 1:1.000	Ausfertigung Entwurf	Ges. pe	Ges.	Datum 01.08.2005	Gedruckt 09.06.2005	21.10.2005 24.02.2006	24.05.2006