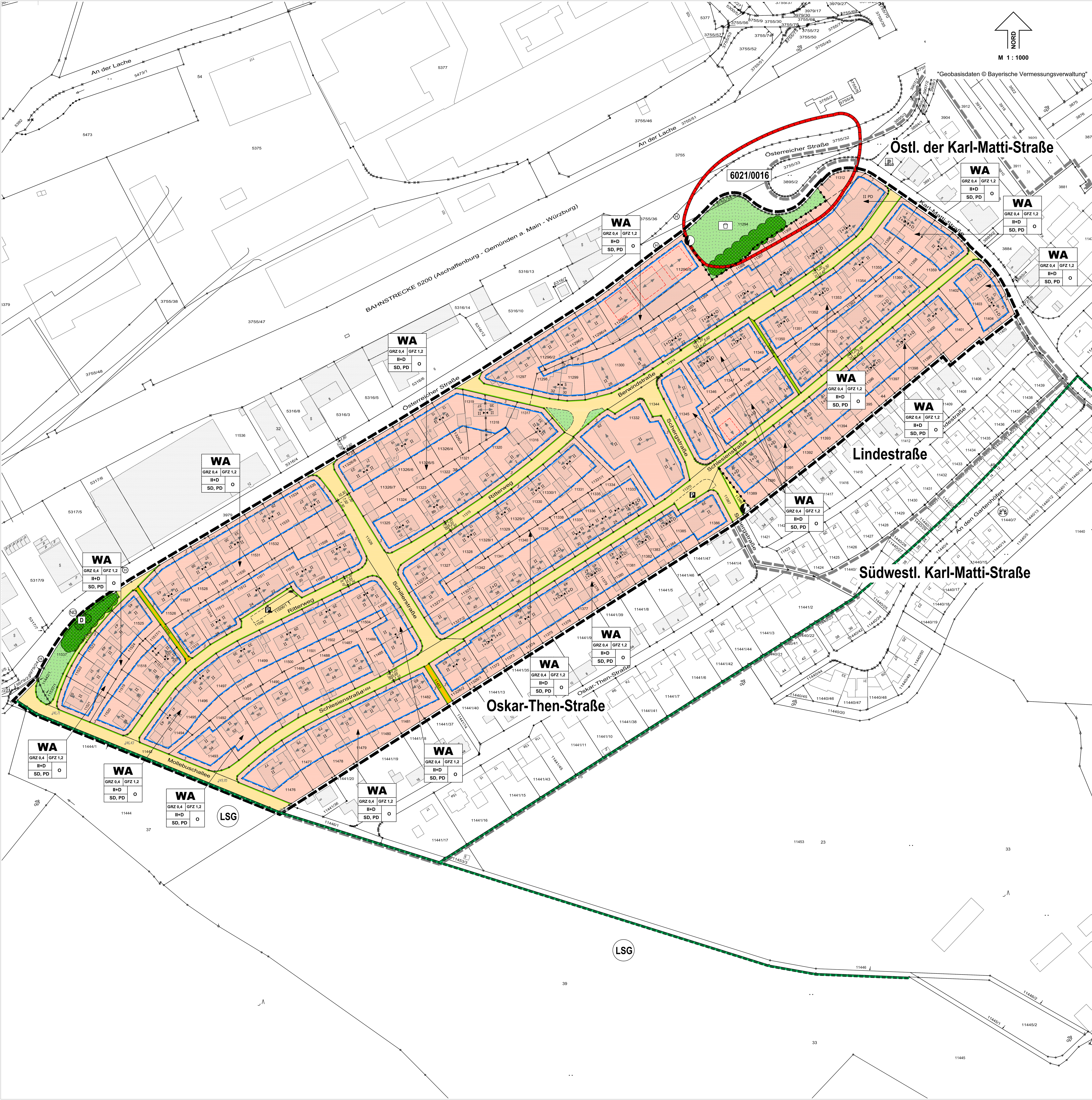

Präambel:
Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes zur Änderung des Bayerischen Immissionsschutzgesetzes und weiterer Rechtsvorschriften vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) in der derzeit geltenden Fassung hat der Gemeinderat der Marktgemeinde Goldbach diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 09.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes und in der Sitzung vom 11.03.2022 gemäß § 13a i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung im beschleunigten Verfahren beschlossen.
   Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Behördenbeteiligung als Screening- Verfahren zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.11.2021 hat in der Zeit vom 22.11.2021 bis 17.12.2021 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauBG zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.03.2022 hat in der Zeit vom 18.03.2022 bis 01.04.2022 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.03.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.04.2022 bis 16.05.2022 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.03.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.04.2022 bis 16.05.2022 öffentlich ausgelegt.
6. Der Markt Goldbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 10.06.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.03.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Markt Goldbach, den ....

Siegel

....
1. Bürgermeisterin

Ausgefertigt:

Markt Goldbach, den ....

Siegel

....
1. Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 16.06.2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.

Markt Goldbach, den ....

Siegel

....
1. Bürgermeisterin

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

Aschaffenburg, 12.11.2021, 11.03.2022

WEITERE HINWEISE

BODENFUNDE-DENKMALSCHUTZ
Nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) 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.

SCHUTZ VOR ÜBERFLUTUNGEN INFOLGE VON STARKREGEN
Um Schäden infolge von Starkregenereignissen zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse bzw. in Gebäudeöffnungen dauerhaft verhindern.

SCHICHT- UND HANGDRUCKWASSER
Gegen Schicht- und Hangdruckwasser 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 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 von Niederschlagswasser auf den Grundstücken. Zu beachten sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - (NWFreiV), die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das Merkblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) bzw. das Arbeitsblatt DWA-A 102 in der jeweils gültigen Fassung.
Bei der Versickerung von Niederschlagswasser dürfen die angeschlossenen Dachflächen nicht mit unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei eingedeckt werden.

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 Wohnfläche ein Stellplatz.

ZWEITER RETTUNGSWEG
Sicherstellung des zweiten Rettungsweges für Gebäude, bei denen die Rettungshöhe mehr als 8,00 m über der Geländeoberfläche liegt, über die Drehleiter, wenn die erforderlichen Zufahrten mit Aufstellflächen vorhanden sind oder baulich über weitere Treppen.

DIN - VORSCHRIFTEN Die DIN - Vorschriften, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden im Fachbereich Planen und Bauen des Marktes Goldbach, Sachsenhausen 19, 63773 Goldbach während der Öffnungszeiten zur Einsicht bereitgehalten.

NUTZUNGSSCHABLONE MIT BEISPIEL UND FÜLLSCHEMA

WA	
GRZ 0,4	GFZ 1,2
II+D	O
SD, PD	

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Dachform	

Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

BESTANDSANGABEN

Bestehende Grundstücksgrenze
6794/13 Flurstücksnummern
149,95 Höhenpunkt nach Kanalplan
Vorhandene Gebäude mit Hauptfirstrichtung
Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Nach § 9 Abs. 6 BauGB

LSG Naturpark Spessart
Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet

ND Naturdenkmal
Baumgruppe am Goldbacher Kreuz

6021/0016 Umgrenzung von Flächen die dem Denkmalschutz unterliegen, Bodendenkmäler mit Fundst. Nr. D-6-6021-0016
Für Bodeneingriffe jeglicher Art in Teilbereichen des Bebauungsplanes (FlstNr. 11294, 11296/5, 11296/6, 11301-11312 und 11346-11357 ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gern. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

D Einzelanlagen des Denkmalschutzes
Feldkreuz, Baudenkmal D-671-121-18, Fl.Nr. 11537

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. Art. 7 Abs. 1 BayBO

ARTENSCHUTZ Maßnahmen zur Vermeidung
1. Vor Baumfällungen oder einem Gebäudeabbruch ist von einer biologisch ausgebildeten Person zu prüfen, ob Brut-, Nist- oder Zufluchtstätten von Vögeln (z.B. Hausrotschwanz, Mauersegler) und Säugetieren (Fledermäuse) betroffen sind, um ggf. Vorkehrungen zur Vermeidung des Schädigens von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten zu treffen.
2. Höhlenbäume sind grundsätzlich zu erhalten; sollte dies nicht möglich sein, ist gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde eine einvernehmliche Lösung zu erarbeiten.
3. Baumfällung / Gehölzrodung
   Zur Vermeidung des Tötens und Verletzens von Vögeln und Fledermäusen ist die Baumfällung / Gehölzrodung nur außerhalb der Fortpflanzungszeit, im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar vorzusehen.

FREIFLÄCHENGESTALTUNG
Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Grundstücksflächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN
Die umwelt- und naturschutzrechtlichen Anforderungen sowie Anforderungen der Feuerwehr, der Müllentsorgung und Spielplatzversorgung sind in einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zu integrieren, Planinhalt: z.B. Aufteilung der Rasen- u. Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Stellplätze, Standort Müll- und Wertstoffbehälter, Geländegestaltung an der Grundstücksgrenze.

STELLPLÄTZE UND ZUFAHRTEN
Ausführung der Befestigung der Stellflächen und Zufahrten in wasserdurchlässigem Aufbau; beispielsweise mit Drainpflaster, Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster oder lediglich befestigte Fahrspuren.

ZISTERNEN Bei Neubauten und Erweiterungsbauten ab einer Fläche von 50 m² sind Zisternen für die Brauchwassernutzung im Haushalt oder zur Gartenbewässerung mit mind. 5 m³ einzubauen. Der Überlauf der Zisternen kann an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden.

DACHBEGRÜNUNG Flachdächer und flach geneigte Dachflächen ohne Photovolltaikanlagen sind zu begrünen.

PFLANZGEBOTE UND BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN PFLANZUNGEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Vorhandener Gehölzbestand, der zu erhalten ist.

HAUSBAUM Je 250 m² Grundstücksfläche ist mind. ein hochstämmiger standortgerechter heimischer Laubbaum (Hausbaum) anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und ggf. nach Abgang zu ersetzen. Vorhandene Bäume können angerechnet werden.

BAUMPFLANZUNG IN DER NÄHE VON TELEKOMMUNIKATIONS- UND VERSORGUNGSLEITUNGEN
Bei der Durchführung der Baumpflanzung ist darauf zu achten, dass die Bäume mind. in 2,50 m Abstand zu Telekommunikations- und Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.

PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE HEIMISCHE GEHÖLZE

PFLANZBEISPIELE FÜR GROSSE BÄUME (Hausbäume, öffentliche Grünflächen):
Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), 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), Traubenkirsche (Prunus padus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Obstbäume.

PFLANZBEISPIELE FÜR STRÄUCHER:
Hartriegel (Cornus sanguinea), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Hasel (Corylus avellana), Hainbuche (Carpinus betulus), Schlehe (Prunus spinosa), Faulbaum (Rhamnus frangula), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Heckenrose (Rosa canina), Alpenjohannisbeere (Ribes alpinum), Schneeball (Viburnum lantana), Salweide (Salix caprea), Liguster ungeschnitten (Ligustrum vulgare).

BEISPIELE FÜR KLETTERPFLANZEN:
Efeu (Hedera helix), Knöterich (Polygonum aubertii), Blauregen (Wisteria sinensis), Hopfen (Humulus lupulus), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia `Engelmanii´), Kletterrosen, Spalierobst (Apfel, Birne, Kirsche).

NADELGEHÖLZE Nadelgehölze sind nicht standortgerecht. Ihr Anteil ist daher auf höchstens 10 % zu beschränken.

SONSTIGE PLANZEICHEN

8,0 Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 81 BayBO

ABSTANDSFLÄCHENREGELUNG
Die Abstandsflächentiefen richten sich nach den Regelungen des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
Ausnahmen bei Erhöhung der Dachneigung:
Die durch den Baubestand gegebenen Abstandsflächen können beibehalten werden, wenn mind. 3,00 m vorhanden sind.

DACHFORMEN Für die festgesetzten Dachformen gilt:
Satteldach (SD) und höhenversetztes Pultdach (PD) mit einer Neigung von 30° bis 46°.
Bei höhenversetzten Pultdächern darf der First die Wandhöhe um max. 6,0 m überschreiten.

DACHEINDECKUNG Dacheindeckung in gedecktem Farbton. Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien ist unzulässig.

DACHGAUBEN Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
1. Dachneigung des Wohnhauses mind. 38°, bei Schleppgauben Dachneigung des Wohnhauses mind. 45°.
2. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/2 der Gebäudelänge. Bei Errichtung von Gauben und einem Quer-/Zwerchgiebel insgesamt höchstens 1/2 der Gebäudelänge.
3. Abstand von Vorderkante Giebel mind. 1,50 m.
4. Gaubenbänder und Blindgauben sind unzulässig.

QUER-ZWERCHGIEBEL Quer- und Zwerchgiebel sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
1. Firsthöhe muss mind. 0,60 m unter dem Hauptfirst liegen.
2. Die Breite des Quer-/Zwerchgiebels darf max. 50% der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen.
3. Die bei der Zahl der Geschosse festgesetzte Wandhöhe gilt nicht.

EINFRIEDUNGEN Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig.

GÄRTNERISCHE GESTALTUNG DER FREI- UND GARTENFLÄCHEN
Nicht zulässig ist die Anlage der Frei-/Gartenflächen mit Schotter, Splitt, Kies oder anderen losen Material- und Steinschüttungen.

MOBILFUNKANLAGEN
Mobilfunkanlagen als gewerbliche Anlagen werden nach § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO nicht zugelassen, um Orts- und Landschaftsbild zu erhalten.

HINWEISE

Vorgeschlagene Wohngebäude. Die Abmessung der Baukörper ist als Vorschlag dargestellt. Festgesetzt ist die Bauform und die Firstrichtung.

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG
Für den Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) maßgebend.

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-, Gewerbe- und Freizeitlärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.

BAHNSTRECKE 5200 (Würzburg - Aschaffenburg)
Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.
Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.
Die Bedingnugen / Auflagen und Hinweise der DB AG (Stellungnahme vom 24.11.2021, Az. CR.R.O42 Ki) sind zu beachten.
Vor Durchführung einzelner Maßnahmen ist jeweils die Stellungnahme der Deutschen Bahn Immobilien, Region Süd, Kompetenzteam Baurecht, ktb.muenchen@deutschebahn.com einzuholen bzw. die Bauanträge einzureichen.

BUNDESAUTOBAHN A 3 (Frankfurt - Nürnberg)
Auf die von der Bundesautobahn A 3 auf das Baugebiet einwirkenden Immissionen (z.B. Lärm, Abgase, Erschütterungen usw.) wird hingewiesen. Forderungen hinsichtlich erforderlicher zusätzlicher Schutzmaßnahmen (sowohl aktiver als auch passiver Lärmschutz) können gegenüber dem Straßenbaulastträger nicht geltend gemacht werden.
Beleuchtungsanlagen (z. B. Hofraumbeleuchtung, Fassadenbeleuchtung u. dgl.) müssen so erstellt werden, dass der Verkehrsteilnehmer auf der BAB A3 nicht geblendet werden kann.
Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer auf der BAB A3 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 der geplanten Maßnahme dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A3 beeinträchtigen können.

IMMISSIONEN AUS GEWERBLICHEN FLÄCHEN
Auf die von dem angrenzenden Gewerbegebiet nördlich der Österreicher Straße auf das Wohngebiet einwirkenden Lärmimmissionen wird hingewiesen.

MARKT GOLDBACH

LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGSPLAN

SÜDLICH DER ÖSTERREICHER STRASSE

Zusammenfassung und Überarbeitung der Bebauungspläne "Berwind-Schlesienstraße" und "Südöstlich der Österreicher Straße" Verfahren nach § 13a BauGB

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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.

Grenze des Geltungsbereiches

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 § 20 BauNVO

NUTZUNGSSCHABLONE

WA	
GRZ 0,4	GFZ 1,2
II+D	O
SD, PD	

GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 und § 19 BauNVO

GRZ 0,4 Grundflächenzahl bis 0,4

GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 und 20 BauNVO

GFZ 1,2 Geschossflächenzahl bis 1,2

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE UND HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

II+D (D, II, bis 8,5, bis 7.5) 2 Vollgeschosse und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Satteldach oder höhenversetztes Pultdach, Dachneigung 30° - 46°.
Wandhöhe: Bergseite bis 7,50 m über Gelände,
Talseite einschließlich Sockel bis 8,50 m über Gelände.

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN
Zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sowie zur Herstellung von Terrassen und zur Terrassierung des Geländes sind Auffüllungen und Abgrabungen bis 1,20 m Höhe zulässig. Böschungen sind 1 : 1,5 oder flacher anzulegen.

BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und § 23 BauNVO

O Offene Bauweise

Baugrenze

NEBENANLAGEN Nach § 14 der Baunutzungsverordnung Abs. 1 Satz 1:
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind innerhalb der Baugebietsflächen zulässig, wenn diese dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Grenzbebauung zwingend (nur für Doppel- und Reihenhäuser)

GARAGEN, CARPORTS (OFFENE GARAGEN), STELLPLÄTZE
1. Garagen und Carports sind innerhalb der Baugebietsflächen zulässig.
2. Maximale Länge bei Grenzbebauung 9,00 m.
3. Dachform dem Wohnhaus entsprechend oder Flachdach 0° - 7°.
4. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie:
   Garagen mind. 3,00 m,
   Carports mind. 3,00 m, Tore und Außenwände sind nicht zulässig.
5. Doppelparker sind nur innerhalb von Gebäuden (keine offene Garage) zulässig.
6. Ausnahmeregelung: Für die talseitig der Straße liegende Bauzeile Wandhöhe bis 6,0 m je nach Gelände.
7. Zur Ausweisung der Stellplätze kann auch die Vorgartenzone verwendet werden.
8. Die Stellplätze müssen mindestens 5,0 m lang und 2,5 m breit sein.

HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Je Wohneinheit ist eine Grundstücksfläche von mind. 175 m² nachzuweisen.

VERKEHRSFLÄCHEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen
Fußwege
Straßenbegrenzungslinie

VERSORGUNGSFLÄCHEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation

GRÜNFLÄCHEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Spielplatz

NUTZUNG DER SOLAREN STRAHLUNGSENERGIE

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

Bei der Errichtung von Gebäuden und Erweiterungsbauten ab einer Fläche von 50 m² sind Photovoltaikanlagen zu installieren.

IMMISSIONSSCHUTZ

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Schutz vor Verkehrslärm der
Bahnstrecke 5200 Würzburg - Aschaffenburg und Bundesautobahn A 3 Frankfurt - Nürnberg
Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 und der Immissionsgrenzwerte nach § 2 Abs. 1 der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) sind bei Neu- und Umbaumaßnahmen passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen.
Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen - mit Ausnahmen von Küchen u. Bädern u. Hausarbeitsräumen - sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten o. Raumnutzungen mind. die in Tab. 7 der DIN 4109 vom Januar 2018 für den nach der Schallberechnung sich ergebenden Lärmpegelbereich aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten.
Aufgrund des maßgeblichen Außenlärmpegels von 61 bis 65 dB ist das Gebiet dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen müssen ein Luftschalldämmmaß von mindestens $R'_{w,ges}$ 35 dB aufweisen.
Die Schlafräume sollten möglichst schallabgewandt orientiert werden. Dort wo dies nicht möglich ist, sind in die Schlafräume schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen. Die schallgedämmten Lüftungen müssen den Anforderungen an die Luftschalldämmung der jeweiligen Fenster entsprechen.