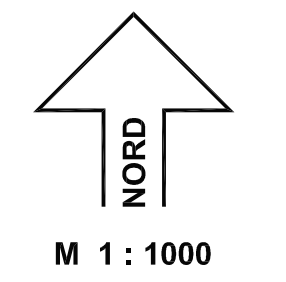




"Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung"



HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- Flurstücksnummern
- Höhenlinie
- Vorhandene Gebäude
- Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne.

ABSTANDSREGELUNG nach Art. 6 BayBO.

BODENFUNDE - DENKMALSCHUTZ

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 bewahren.

SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1.

Mischgebiet - MI - tags 60 dB, nachts 50/45 dB
Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbetälern, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.

SCHICHTEN- UND HANDRUCKWASSER

Gegen Schichten- und Handdruckwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

QUELL- UND DRÄNSAMMELWASSER

Quell- und Dränammelwasser dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.

NIEDERSCHLAGSWASSER (Dachflächenwasser, Oberflächenwasser)

Gegen Oberflächenwasser ist bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen. Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zurückzuhalten (Retentionszisternen) und gegebenenfalls als Brauchwasser zu verwenden oder über geeignete dezentrale Einrichtungen zu versickern.
Zu beachten ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NW/FreiV vom Januar 2000, die technische Regel zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) vom Januar 2000, das Arbeitsblatt ATV 138 (Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser), das Arbeitsblatt ATV-DVWK-M 153 (Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser) sowie das Arbeitsblatt ATV 117 (Bemessung von Regenrückhalteanlagen).
In diesem Zusammenhang gelten die einschlägigen Bestimmungen der gemeindlichen Satzung zur Benutzung der Wasserversorgungsanlagen bzw. zur Entwässerungssatzung. Auf die entsprechenden Zuschussrichtlinien der Gemeinde bei Schaffung von Rückhalte- bzw. Versickerungsanlagen wird hingewiesen.

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.

DACHBEGRÜNUNG

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

VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

AUTOBAHN BAB 3

Beleuchtungsanlagen (z.B. Hofraumbeleuchtung, Fassadenbeleuchtung u. dgl.) müssen so erstellt werden, dass der Verkehrsteilnehmer auf der BAB 3 und der Anschlussstelle nicht geblendet werden kann.
Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer auf der BAB 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 Maßnahmen dürfen keine Emissionen ausgehen, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A3 und der Anschlussstelle beeinträchtigen können.
Gegenüber dem Straßenbalasträger können keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.

BUNDESSTRASSE

Auf die von der Bundesstraße künftig auf das Mischgebiet einwirkenden Immissionen (z.B. Lärm, Abgase, Erschütterungen usw.) wird hingewiesen. Forderungen hinsichtlich erforderlicher Schutzmaßnahmen können gegenüber dem Straßenbalasträger der Bundesstraße derzeit und künftig nicht geltend gemacht werden.

SCHUTZZONENBEREICH DER MITTELSPANNUNGSDOPPELFREILEITUNG

Einschränkungen und Hinweise hinsichtlich Baumaßnahmen, Geländeänderungen, Erdauflagerungen und Anpflanzungen und die Sicherheitsmerkmale der E.ON Bayern AG sind zu beachten.

NUTZUNGSCHABLONE

MI	Art der baulichen Nutzung	
	GRZ 0,6 GFZ 1,2	O II+D
	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
	Bauweise	Zahl der Geschosse

Ausgearbeitet:
Bauatelier
Dipl.-Ing.(FH) Christine Richter, Architektin
Dipl.-Ing. Wolfgang Schäffner, Architekt
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021/424101, Fax: 06021/450323

Aschaffenburg, 29.06.2011, 13.02.2012

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...

PFLANZPLAN FÜR GRUNDSTÜCK FL.NR. 5668

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Pflanzplan mit Kostenvorschlag der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen und die Realisierung über eine Sicherheitsleistung (z.B. Bankbürgschaft) sicherzustellen. Die Auswahl der Baumarten ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

STELLFLÄCHEN UND ZUFahrTEN

Die Breite der Stellflächen einschließlich Garagenzufahrten darf 60 % der Straßenlänge des Baugrundstücks nicht überschreiten. Ausführung mit offenen Fugen, z.B. Rasenfugen, Gittersteinen, Drainpflaster oder lediglich befestigten Fahrspuren.
Häufig frequentierte Zufahrten der Gewerbebetriebe und der Verwaltungsgebäude sind wasserundurchlässig zu befestigen und die Entwässerung an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

EINFRIEDUNG

- Vorhandene Laubbäume, die zu erhalten sind.
- Vorhandene Obstbäume, die zu erhalten sind und zu pflegen sind.
- Vorhandene Laubbäume.
- Vorhandene Obstbäume.
- Vorhandene Baum- oder Strauchgruppen.
- Vorhandene Laubbäume mit einem Brusthöhendurchmesser bei ca. 1,30 m von mindestens 0,30 m. Nadelhölzer / Koniferen können entfernt werden.
- Vorhandene Nadelbäume.
- Pflanzgebot Hausbaum (symbolische Darstellung)
- Pflanzgebot Baum- und Strauchpflanzung mit heimischen Laubgehölzen.
- Pflanzgebot Anpflanzung einer Baumreihe mit hochstämmigen Laubgehölzen. Abstand je 10 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.

PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE HEIMISCHE BÄUME:

Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Schwarzbirke (Betula nigra), Hainbuche (Carpinus betulus), Baumhasel (Corylus colurna), Esche (Fraxinus excelsior), Vogelkirsche (Prunus avium), Traubenkirsche (Prunus padus), Stieleiche (Quercus robur), Eberesche (Sorbus aucuparia), Winterlinde (Tilia cordata), Walnus (Juglans regia); hochstämmige Obstbäume (heimische Apfel-, Birnen-, Zwetschgen-, Kirscharten)

PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE HEIMISCHE STRÄUCHER:

Hartriege (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Liguster (Ligustrum vulgare), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Bergjohannisbeere (Ribes alpinum 'Schmidt'), Bibernell-Rose (Rosa pimpinellifolia), Heckenrose (Rosa canina), Kriechrose (Rosa arvensis), Traubenholunder (Sambucus racemosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus).

BEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE KLETTERPFLANZEN:

Efeu (Hedera helix), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia), Geißblatt (Lonicera caprifolium), Waldrebe (Clematis), Rosa i.S. (Kletterrosen).

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 diese Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 12.02.2010 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen.
Der Änderungsbeschluss wurde am 04.03.2010 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 29.06.2011 hat in der Zeit vom 22.07.2011 bis 23.08.2011 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 29.06.2011 hat in der Zeit vom 22.07.2011 bis 23.08.2011 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 13.02.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.03.2012 bis 03.04.2012 beteiligt.
- Der Entwurf zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 13.02.2012, die Begründung, die Umweltinformationen und die wesentlichen bereits vorliegenden um- weltbezogenen Stellungnahmen wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.03.2012 bis 03.04.2012 öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Goldbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 11.05.2012 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.02.2012 als Satzung beschlossen.

Goldbach, den

1. Bürgermeister

Ausgefertigt:
Goldbach, den

1. Bürgermeister

Goldbach, den

1. Bürgermeister

Goldbach, den

1. Bürgermeister

**MARKT GOLDBACH
LANDKREIS ASCHAFFENBURG**

**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
SÜDLICH DES DAMMER WEGES
1. ÄNDERUNG**

FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

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

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 Vergnügungstätten) nicht zugelassen.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- GRUNDFLÄCHENZAHL** nach § 17 BauNVO
- GRZ 0,6** Grundflächenzahl bis 0,6 GRZ.
- GESCHOSSFLÄCHENZAHL** nach § 17 BauNVO
- GFZ 1,2** Geschossflächenzahl bis 1,2 GFZ.
- ZAHL DER GESCHOSSE**
- II+D** 2 Geschosse als Höchstgrenze und 1 als Geschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Wandhöhe bis 7,0 m über Straße. Satteldach oder höhenversetztes Pultdach, Dachneigung 35° - 45°. Dachausbau nach BayBO.
- PULTDÄCHER** Bei höhenversetzten Pultdächern darf der First die Wandhöhe um max. 6,0 m überschreiten.
- II + Ist** 2 Geschosse und 1 als Geschoss anzurechnendes Staffelgeschoss als Höchstgrenze. Sattel-, Pult- oder Flachdach, Dachneigung 0° - 30°. Wandhöhe bis 12,0 m über Straße einschließlich Staffelgeschoss.
- III + Ist** 3 Geschosse und 1 als Geschoss anzurechnendes Staffelgeschoss als Höchstgrenze. Sattel-, Pult- oder Flachdach, Dachneigung 15° - 35°. Wandhöhe bergseits bis 14,5 m über Straße einschließlich Staffelgeschoss. Wandhöhe talwärts bis 16,5 m über Gelände einschließlich Staffelgeschoss.

DACHGAUBEN FÜR BEBAUUNG II+D

- Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
 - Dachneigung des Wohnhauses mind 38° bei Schleppgauben Dachneigung des Wohnhauses 45°.
 - Gaubleitlänge insgesamt höchstens 1/3 der Traufbreite. Bei Errichtung von Gauben und einem Zwerchgiebel insgesamt höchstens 1/2 der Traufbreite.
 - Abstand von Vorderkante Giebel mind. 1,5 m.
 - Gaubenbänder und Blindgauben sind unzulässig.

QUER- ZWERCHGIEBEL FÜR BEBAUUNG II+D

- Quer- und Zwerchgiebel sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
 - Firsthöhe muss mind. 0,6 m unter dem Hauptfirst liegen.
 - Die Breite des Quer-/Zwerchgiebels darf max. 50% der Gebäulänge des Hauptgebäudes betragen.
 - Die bei der Zahl der Geschosse festgesetzte Wandhöhe gilt nicht.

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhen sind Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern bis 1,30 m Höhe über natürlichem Gelände zulässig. Höhere Stützmauern sind nachzuweisen. Böschungen sind 1 : 1,5 oder flacher anzulegen.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- Offene Bauweise
- Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHEN**
- Geh- und Fußwege
- Straßenbegrenzungslinie
- GRÜNFLÄCHEN**
- Private 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.

- Fläche für Tiefgaragen außerhalb der Baugrenzen.
- GARAGEN**
- 1. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 2. max. Länge bei Grenzbebauung 9,0 m.
- 3. Dachform: Satteldach dem Wohnhaus entsprechend oder Flachdach 0° - 7°.
- 4. An der Grundstücksgrenze zusammenstreichende Garagen in gleicher Firstrichtung, Dachform und Dachneigung.
- 5. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0 m.
- 6. Tiefgaragen werden auf die Grund- und Geschosfläche angerechnet.

Doppelparker sind nur innerhalb von Gebäuden (kein überdachter Stellplatz) zulässig.
Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage
Breite in Meter (z.B. Vorgartentiefe).
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.

- ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET**
- Grenze des Überschwemmungsgebietes.
Maßgeblicher Wasserstand ca. 131,6 m ü NN (Wasserstand im Grenzbereich zu FL.Nr. 5672/1 beim maßgebenden HQ100).
Gebäudeöffnungen (auch die Zufahrt zur Tiefgarage) sind über HQ 100 plus 0,50 m Freibord anzuordnen.
Im Überschwemmungsgebiet dürfen keinerlei Auffüllungen oder abflussbehindernde Einbauten errichtet werden. Die Lagerung von Stoffen, die bei Hochwasser abgeschwemmt oder zu einer Gewässerunreinigung führen können, ist nicht erlaubt.
Wasserleitung DN 500 GGG des Zweckverbandes Aschaffall.
- Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche.
- 20 kV Mittelspannungsdoppelfreileitung mit Schutzzonenbereich.
Bauwerke (bauliche Anlagen) im Schutzzonenbereich dürfen nur nach Zustimmung der E.ON Bayern AG errichtet werden. Zur Überprüfung, ob die Zustimmung erteilt werden kann, benötigt die E.ON Bayern AG die detaillierten Baupläne.
Anpflanzungen mit niedrigen Wuchseigenschaften sind zulässig.