

MARKT GOLDBACH LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN UNTERRAFFERBACHER STRASSE - SÄTZZWEIG

Verfahren nach § 13a BauGB Bebauungsplan der Innenentwicklung

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNUVO 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. § 4 BauNUVO

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNutzungsverordnung (BauNUVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 bis § 20 BauNUVO

NUTZUNGSSCHABLONE

WA1	WA2	WA3	WA4
GRZ 0,4 GFZ 1,2 H+S+D SD,PD O	GRZ 0,4 GFZ 1,2 IH+D SD,PD O	GRZ 0,4 GFZ 1,2 IH+D SD,PD a	GRZ 0,4 GFZ 1,2 IH+D SD,PD O

GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 und § 19 BauNUVO

GRZ 0,4 Grundflächenzahl bis 0,4

GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 und 20 BauNUVO

GFZ 1,2 Geschossflächenzahl bis 1,2

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE UND HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

H+S+D 1 Vollgeschoss zwingend, 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Satteldach oder höhenversetztes Pultdach, Dachneigung 35° - 46°. Wandhöhen: Bergseite bis 5,00 m über Gelände, Talseite bis 7,00 m über Gelände.

IH+St 2 Vollgeschosse zwingend und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Staffgeschoss als Höchstgrenze. Wandhöhe bis 10,00 m über Gelände. Dachform: Flachdach 0° - 7°. Das Staffgeschoss ist alleinig hinter die Außenwand des darunterliegenden Geschosses um mind. 2,00 m zurückzusetzen. Ausnahme: Aufzugsschacht.

IH+D 2 Vollgeschosse und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Satteldach oder höhenversetztes Pultdach, Dachneigung 35° - 46°. Wandhöhen: Bergseite bis 7,50 m über Gelände, Talseite bis 8,50 m über Gelände.

WANDHÖHE Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. der Attika.

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 GRUNDSTÜCKSFÄCHEN Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und § 23 BauNUVO

O Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNUVO
Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser
a Abwechslende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNUVO
Halboffene Bauweise, Die Gebäude sind an einer seitlichen Grenze angebaut.
v Grenzbebauung zulässig
Baugrenze

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

STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS UND TIEFGARAGE Nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNUVO

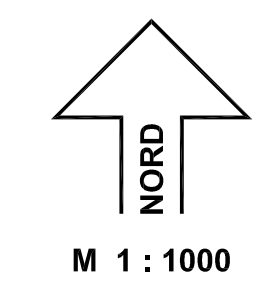
GARAGEN, CARPORTS (OFFENE GARAGEN), STELLPLÄTZE
1. Garagen und Carports sind innerhalb der Baugiebelflächen zulässig.
2. Maximale Länge bei Grenzbebauung 9,00 m.
3. Dachform dem Wohnhaus entsprechend oder Flachdach 0° - 7°.
4. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie: Garagen mind. 3,00 m.
5. Carports mind. 3,00 m, Tore und Außenwände sind nicht zulässig.
6. Doppelparker sind nur innerhalb von Gebäuden (keine offene Garage) zulässig.
7. Ausnahmeregelung: Für die talseitige der Straße liegende Bauzeile sind Wandhöhen bis 6,0 m je nach Gelände.
8. Zur Ausweisung der Stellplätze kann auch die Vorgartenebene verwendet werden.
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; davon angenommen sind grundbuchrechtlich gesicherte Wohneinheiten mit dem Verwendungszweck "Altersgerechtes Wohnen/Tagespflege". Ein entsprechender Nachweis zur Eintragung der grundbuchrechtlichen Sicherung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

VERKEHRSLÄCHEN Nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsflächen
Parkflächen
besondere Zweckbestimmung - Platzgestaltung
Straßenbegrenzungslinie



M 1 : 1000

"Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung"

Präambel:
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 2020-1-1) in der derzeit geltenden Fassung hat der Marktgemeinderat diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 11.01.2019 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes und in der Sitzung vom 12.07.2019 gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB vom Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 12.07.2019 hat in der Zeit vom 18.07.2019 bis 08.08.2019 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 12.07.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.09.2019 bis 07.10.2019 und in der Fassung vom 13.12.2019 in der Zeit vom 07.01.2020 bis 28.01.2020 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 12.07.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.09.2019 bis 07.10.2019 und in der Fassung vom 13.12.2019 in der Zeit vom 07.01.2020 bis 28.01.2020 öffentlich ausgestellt.
- Der Markt Goldbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 14.02.2020 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.12.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Markt Goldbach, den

1. Bürgermeister

Ausgefertigt:
Markt Goldbach, den

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am 20.02.2020 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.

Markt Goldbach, den

1. Bürgermeister

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

Aschaffenburg, 27.06.2019, 12.07.2019, 13.12.2019

HINWEISE

Vorgeschlagene Wohngebäude. Die Abmessung der Baukörper ist als Vorschlag dargestellt.

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG Für den Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNUVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) maßgebend.

BODENFUNDE-DENKMALSCHUTZ Nach Art. 6 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.

FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN Den Bauvorlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan für das Gesamtgrundstück beizufügen. Planinhalt: z.B. Geländeschnitt, Aufteilung der Rasen- u. Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Stellplätze...

DACHBEGRÜNNUNG Zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse und des Wasserhaushalts sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer möglichst zu begrünen.

SCHICHT- UND HANDRUCKWASSER Gegen Schicht- und Handdruckwasser 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 möglichst auf dem eigenen Grundstück in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser im Haushalt oder zur Gartennutzung zu verwenden. Der Oberlauf der Zisternen kann an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden. Zu prüfen ist die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken. Die Niederschlagswasserfreisetzungsvorordnung (NWFrev) ist zu beachten. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser dürfen die angeschlossenen Dachflächen nicht mit unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei eingedeckt werden.

REGENERATIVE ENERGIEN Empfohlen werden die Beheizung und die Warmwasserversorgung der Gebäude mit regenerativen Energien (wie z.B. Solarthermie, Außenluft) sowie Photovoltaikanlagen.

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.

NUTZUNGSSCHABLONE MIT BEISPIEL UND FÜLLSCHEMA

WA1	Art der baulichen Nutzung		
	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	
GRZ 0,4 GFZ 1,2 H+S+D SD,PD O	Zahl der Vollgeschosse	Dachform	Bauweise
Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne			

