

B-Plan Sätz-Helle-Nordteil Erweiterung

B-Plan Sätz-Helle

B-Plan Kirchenacker

B-Plan Rathausquartier

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 2132-1-1) 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. mit § 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

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@gmx-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 (BauNVO) 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 HANDDRUCKWASSER
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 (NWFreiv) 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.

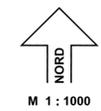
STELLPLATZBEDARF
Im Einzelnen gilt die "Satzung über die Herstellung von Stellplätzen" des Marktes Goldbach in der jeweils gültigen Fassung.
Auszug der Satzung:
(1) Zwei Stellplätze je Wohneinheit, bis 40 m² Wohnfläche ein Stellplatz.

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.

NUTZUNGSCHABLONE MIT BEISPIEL UND FÜLLSCHEMA

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

— — — — — Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne



M 1 : 1000

"Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung"

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 BauGB

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

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.

PFLANZGEBOTE UND BINDUNGEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
HAUSBAUM
Je 250 m² Grundstücksfläche ist mind. ein hochstämmiger standortgerechter heimischer Laubbau (Hausbaum) anzupflanzen und zu unterhalten. Vorhandene Bäume können angerechnet werden.

BAUMPFLANZUNG IN DER NÄHE VON TELEKOMMUNIKATIONS- UND VERSORGNUNGSEITUNGEN
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
Hartrieel (Cornus sanguinea), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Hasel (Corylus avellana), Hainbuche (Carpinus betulus), Schlehe (Prunus spinosa), Faulbaum (Rhamnus frangula), Pfaffenblütchen (Elyonimus europaeus), Hackenrose (Rosa canina), Alpenjohannisbeere (Ribes alpinum), Schneeball (Viburnum lantana), Salweide (Salix caprea), Liguster ungeschlitten (Ligustrum vulgare).

BEISPIELE FÜR KLETTERPFLANZEN:
Efeu (Hedera helix), Kletterich (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 PFLANZENZEICHEN
+0,0 Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe)
- - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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

ABSTANDSFÄCHENREGELUNG
In der offenen Bauweise (o): Die Abstandsflächen richten sich nach den Regelungen des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
In der halboffenen Bauweise (a): Die Abstandsflächenregelung richtet sich nach Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung. Die Höhe von Dächern mit einer Neigung von weniger als 70° wird zu einem Drittel, bei einer größeren Neigung der Wandhöhe voll hinzugerechnet und die Tiefe der Abstandsfläche beträgt 0,4 H, mindestens 3,00 m.
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:
1. Satteldach (SD) und höhenversetztes Pultdach (PD) mit einer Neigung von 35° bis 45°.
Bei höhenversetzten Pultdächern darf der First die Wandhöhe um max. 6,0 m überschreiten.
2. Flachdach (FD) mit einer Neigung von maximal 7°.

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

DACHGAUBEN
Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
1. Dachneigung des Wohnhauses mind. 35° bei Schieppgauben Dachneigung des Wohnhauses mind. 45°.
2. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/2 der Gebäudelänge. Bei Errichtung von Gauben und einem 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 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.

MOBILFUNKANLAGEN
Mobilfunkanlagen als gewerbliche Anlagen werden nach § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO nicht zugelassen, um das Ortsbild des Baugebietes zu erhalten.

BESTANDSANGABEN

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummern
- Höhenlinie
- Vorhandene Gebäude
- Firststrichung
- Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

MARKT GOLDBACH LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN UNTERAFFERBACHER STRASSE - SÄTZWEG

Verfahren nach § 13a BauGB Bebauungsplan der Innenentwicklung

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)			
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	GRZ 0,4 GFZ 1,2 IH+D SD,PD O

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

I+H+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.

I+H+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 allseitig hinter die Außenwand des darunterliegenden Geschosses um mind. 2,00 m zurückzusetzen. Ausnahme: Aufzugsschacht.

I+H+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 BauNVO

- O Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO
Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser
- a Abwechslende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO
Halboffene Bauweise, Die Gebäude sind an einer seitlichen Grenze angebaut.
Grenzbebauung zulässig
- v 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 Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

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

- GARAGEN, CARPORTS (OFFENE GARAGEN), STELLPLÄTZE**
- Garagen und Carports sind innerhalb der Baugiebelflächen zulässig.
 - Maximale Länge bei Grenzbebauung 9,00 m.
 - Dachform dem Wohnhaus entsprechend oder Flachdach 0° - 7°.
 - Abstand von der Straßenbegrenzungslinie: Garagen mind. 3,00 m, Carports mind. 3,00 m, Tore und Außenwände sind nicht zulässig.
 - Doppelgaragen sind nur innerhalb von Gebäuden (keine offene Garage) zulässig.
 - Ausnahmeregelung: Für die talseitige der Straße liegende Bauzeile sind Wandhöhen bis 6,0 m je nach Gelände.
 - 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