



HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummern
- Höhenlinie
- Vorhandene Gebäude
I = Vollgeschoss, S = Sockelgeschoss, D = Dachgeschoss.
- Vorgeschlagene Wohngebäude
Die Abmessung der Baukörper ist als Vorschlag dargestellt. Festgesetzt ist die Bauform und die Firstrichtung.
- Vorhandene Neben- und Garagengebäude
- Vorgeschlagene Garagenstandorte
- Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne
- Landschaftsschutzgebiet Spessart
- GARAGEN
 - Nach Art. 7 (4) BayBO als Grenzgarage bis 50 m² Nutzfläche zulässig.
 - Es wird darauf hingewiesen, dass die Dachform und Dachneigung von Garagen die an der Grundstücksgrenze zusammentreffen, beim Bauantrag für das erste Gebäude zwischen den Nachbarn abgestimmt wird.

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- und Gewerbelärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.

BÖSCHUNGEN Durch Erdbewegungen entstehende Böschungen sind 1:2 oder flacher anzulegen. Vorhandene oder beim Straßenbau entstehende Böschungen gehören zu den privaten Grundstücken.

SCHICHTEN- UND HANGDRUCKWASSER Gegen Schichten- und Hangdruckwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

QUELL- UND DRÄNSAMMELWASSER Quell- und Dränsammelwasser dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.

OBERFLÄCHENWASSER Gegen Oberflächenwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

ZISTERNEN Der Einbau von Zisternen wird empfohlen.

BAUMATERIALIEN Bei der Ausführung der Bebauung sind umweltfreundliche Materialien zu verwenden (einzelheiten siehe Begründung).

BODENFUNDE Auf Bodenfunde ist zu achten, Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

Präambel:
Aufgrund des § 2 Abs.1 und des § 10 BauGB, des Art. 91 Abs. 3 BayBO und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern hat der Gemeinderat diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

- Der Markt Goldbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 11.11.2005 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 17.11.2005 ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplanes wird im Vereinfachten Verfahren nach den Vorschriften des § 13 BauGB durchgeführt.
- Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 09.12.2005 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.01.2006 bis einschließlich 06.02.2006 öffentlich ausgelegt.
- Die Marktgemeinde Goldbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 10.03.2006 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.03.2006 als Satzung beschlossen.

Markt Goldbach, den	
- Siegel -	1. Bürgermeister
Ausgefertigt:	Genehmigungsvermerk: (Entfällt sofern der Bebauungsplan keiner Genehmigung bedarf).
Markt Goldbach, den	
- Siegel -	1. Bürgermeister
Die Erteilung der Genehmigung / Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit wirksam in Kraft getreten.	Ausgearbeitet: Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Schöffner Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg Telefon 06021/424101, Fax. 450323
Markt Goldbach, den	Aschaffenburg, 09.12.2005 / 10.03.2006
- Siegel -	1. Bürgermeister

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

GARAGEN / CARPORTS UND STELLPLÄTZE
Im Einzelnen gilt die "Satzung über die Herstellung von Stellplätzen" des Marktes Goldbaches in der jeweils gültigen Fassung, Auszug:
1. Zwei Stellplätze je Wohneinheit (bis 40 m² ein Stellplatz).
2. Die Stellplätze müssen mindestens 5,0 m lang und 2,5 m breit sein.

GARAGEN
1. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
2. Maximale Länge bei Grenzbebauung 8,0 m.
3. Dachform: Satteldach dem Wohnhaus entsprechend, oder Flachdach 0° - 7°.
4. An der Grundstücksgrenze zusammentreffende Garagen in gleicher Dachform und Dachneigung.
5. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie für Garagen mindestens 5,0 m.
6. Ausnahmeregelung:
Wandhöhe talwärts dem Gelände entsprechend bis 4,0 m.

ZUFAHRT
Die Zufahrtsbreite vor Garagen darf pro Grundstück maximal 5,0 m betragen, maximale Steigung 10 %.
Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe).
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen.
Wald - Sicherheitsabstand mindestens 20,0 m zwischen Wald und Bebauung. Standfeste Bäume des Waldes auf den Teilflächen der Flst.-Nr. 1329/2 können im öffentlichen Grünstreifen erhalten werden.

FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

FREIFLÄCHENGESTALTUNG
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Nadelholzanteil höchstens 20%. Nach der Bauvorlagenverordnung ist den Bauantragsunterlagen ein Plan für das Gesamtgrundstück beizufügen. Planinhalt z.B.: Geländeschnitt, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Stellplätze...
Die Breite der Stellflächen einschließlich Garagenzufahrten darf 60% der Straßenlänge des Baugrundstücks nicht überschreiten, höchstens jedoch 10 m. Ausführung mit offenen Fugen, z.B. Rasenfugen, Gittersteinen oder lediglich befestigten Fahrspuren. Treffen die Stellflächen bzw. Zufahrten zweier benachbarter Grundstücke an der Grenze zusammen, so ist dazwischen ein Pflanzstreifen anzuordnen.

EINFRIEDUNGEN
Straßenseitig und seitlich bis zur Hausflucht, Hecken oder Mäuerchen bis 0,40 m Höhe oder senkrechte Lattenzäune bis 0,80 m Höhe. Rückwärtig und seitlich hinter der Hausflucht sind auch senkrechte Lattenzäune oder Maschendrahtzäune bis 1,30 m Höhe zulässig. Betonpfosten und gemauerte Pfeiler sind nicht erlaubt.

Vorhandener Gehölzbestand, der zu erhalten und zu pflegen ist.
Anlage einer Streuobstwiese auf öffentlichen Grünflächen. Zu verwenden sind ausschließlich heimische Sorten.

Baum- und Strauchbepflanzung auf öffentlichen Flächen mit heimischen Laubgehölzen.
PFLANZGEBOT EINZELBÄUME IM STRASSENRAUM
In den Vorgärten sind an den gekennzeichneten Stellen Laubbäume entsprechend den u.a. Beispielen anzupflanzen. Zu verwenden sind Hochstämme mit mind. 16 - 18 cm Stammumfang. Die Anrechnung als Hausbaum ist möglich.

PFLANZGEBOT HAUSBAUM
Je Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger heimischer Laubbau (Hausbaum) anzupflanzen und zu unterhalten. Ab 500 m² Grundstücksgröße ist ein weiterer Baum vorzusehen. Vorhandene Bäume können angerechnet werden. Der Standort der Bäume ist im Plan symbolisch dargestellt.

BAUMBEPFLANZUNG IN DER NÄHE VON VERSORGUNGSANLAGEN
Bei der Durchführung der Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die Bäume mind. in 2,5 m Abstand zu Telekommunikationsanlagen, Gas, Wasser, und Stromleitungen gepflanzt werden. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.

PFLANZBEISPIELE FÜR GROSSE BÄUME (Hausbäume, öffentliche Grünflächen):
Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Steileiche (Quercus pedunculata), 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 STANDORTGERECHTE 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).

MARKT GOLDBACH
ORTSTEIL UNTERAFFERBACH
LANDKREIS ASCHAFFENBURG
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
UNTERFELD ÄNDERUNG 1

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
WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO
Im WA - Gebiet bis 0,4 GRZ
GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO, maßgebend sind die Baugrenzen.
Im WA - Gebiet bis 1,2 GFZ

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
I+D 1 Vollgeschoss zwingend und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Wandhöhe bis 4,0 m über natürlichem Gelände. Satteldach, Dachneigung 40° - 46°.

I+S 1 Vollgeschoss, 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Bergseite 1 Vollgeschoss zwingend. Wandhöhe bis 4,0 m über natürlichem Gelände. Talseite Wandhöhe bis 7,0 m über natürlichem Gelände. Satteldach, Dachneigung 40° - 46°.

KNIESTOCK Ein Kniestock ist bei Einhaltung der Wandhöhe bis 0,5 m Höhe zulässig, gemessen wird innen an der Außenwand zwischen der Oberkante Rohdecke und der Unterseite Sparren der tragenden Konstruktion.

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

QUERGIEBEL Quergiebel sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
1. Dachneigung und Dachdeckung wie Hauptgebäude.
2. Die Firsthöhe muss mindestens 0,60 m unter dem Hauptfirst liegen.
3. Die Breite des Quergiebels darf max. 50% der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen.
4. Die bei der Zahl der Vollgeschosse festgesetzte Wandhöhe gilt nicht.

ZWERCHGIEBEL Zwerchgiebel sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
1. Dachneigung und Dachdeckung wie Hauptgebäude.
2. Die Wandhöhe darf 3,0 m über dem darunterliegenden Geschoss liegen.
3. Die Firsthöhe muss mindestens 0,60 m unter dem Hauptfirst liegen.
4. Maximale Breite des Zwerchgiebels 1/3 der Trauflänge.
4. Die bei der Zahl der Vollgeschosse festgesetzte Wandhöhe gilt nicht.

KRÖPPELWALM Krüppelwalme sind bis 1/3 der Giebelhöhe mit einer Schenkellänge bis 1,50 m zulässig.

ABSTANDSREGELUNG Nach Art. 6 + 7 der BayBO.

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE Pro Wohneinheit mind. 175 m² Grundstücksfläche, max. 3 Wohnungen je Baugrundstück.

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Einhaltung der festgesetzten, Wandhöhe bis 1,30 m Höhe zulässig. Darüber hinausgehende Geländeänderungen sind mit dem Bauantrag besonders zu begründen.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.
Offene Bauweise, nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
Offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig.
Doppelhäuser sind in Dachfarbe und Dachdeckung einheitlich zu gestalten.
Baugrenze
Firstrichtung Satteldach. Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Planfeld anzuordnen. Garagen sind von der Festsetzung nicht betroffen.
Grenzbebauung zwingend.

VERKEHRSLÄCHEN
Straßenfläche
Wirtschaftsweg
Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN
Öffentliche Grünflächen