



- WEITERE FESTSETZUNGEN GRÜNDUNGSPLAN**
- 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, Grünflächen):**
Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Birke (*Betula pendula*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus pedunculata*).
- PFLANZBEISPIELE FÜR KLEINERE BÄUME (Hausbaum, Vorgarten, Pflanzung im Straßenraum):**
Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Traubeneiche (*Prunus padus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Obstbäume.
- PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE STRÄUCHER:**
Hainbuche (*Carpinus betulus*), Hartweige (*Cornus sanguinea*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenblücher (*Euonymus europaeus*), Hasel (*Corylus avellana*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Schilf (*Phragmites australis*), Alpenfarnblausäuerling (*Ribes alpinum*), Salweide (*Salix caprea*), Liguster ungeschulten (*Ligustrum vulgare*), Schneeball (*Viburnum lantana*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*).
- NADELGEHÖLZE**
Nadelgehölze sind nicht standortgerecht. Ihr Anteil ist daher auf höchstens 20% zu beschränken.
- GRÜNLÄCHEN**
- Öffentliche Grünflächen
 - Spielfläche
 - Private Grünflächen
 - Kleingärten
- VERSORGUNGSANLAGEN**
- Fläche für Versorgungsanlagen
 - Trastofstation
 - Mittelspannungsdoppelreileitung 20 kV E.ON Bayern mit beiderseits 15,0 m Schutzzonebereich. Bauwerke (bauliche Anlagen) im Schutzzonebereich 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.
 - Lotrechter Abstand zwischen Verkehrsfläche und den Leitersellen mind. 7,0 m.
 - Der Mastschutzbereich vom 5,0 m um Mastmitte ist grundsätzlich von Baumaßnahmen freizuhalten.
 - Im Schutzzonebereich dürfen nur niedrigwachsende Gehölze angepflanzt werden.
 Vorhandene Wasserversorgung mit Steuerkabel Zweckverband zur Wasserversorgung der Aschaffalger Gemeinden mit beiderseits 2,0 m Sicherheitsabstand.
- WASSERFLÄCHEN**
- Goldbach, Flutgraben
 - Überschwingungsgrenze HQ 100 der Aschaff gemäß dem Planfeststellungsbeschluss der Regierung von Unterfranken vom 04.03.1994 zum Ausbau der BAB A3.
- HOCHWASSERFREILEGUNG**
Der Retentionsraumausgleich erfolgt gemäß den Baugenehmigungen. Die Parkplätze im Retentionsraum sind weitgehend geländegleich auszuführen.
- ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET**
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.
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
- Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen.
- GARAGEN UND CARPORTS**
- Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - Maximale Länge bei Grenzbebauung 8,0 m.
 - Dachform: Satteldach dem Wohnhaus entsprechend, oder Flachdach 0° - 7°.
 - An der Grundstücksgrenze zusammenfassende Garagen in gleicher Firstrichtung, Dachform und Dachneigung.
 - Abstand von der Straßenbegrenzungslinie für Garagen mindestens 5,0 m.
 - Tiefgaragen werden auf die Grund- und Geschossfläche angerechnet.
- DOPPELPARKER**
Doppelparker sind nur innerhalb von Gebäuden (kein überdachter Stellplatz) zulässig. Breite in Meter (z.B. Straßbreite, Vorgartentiefe). Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen.
- SCHALLSCHUTZ**
Gebäudeabbrüche
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind zum Schutz der Bewohner vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte, planerische und passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.
- Für die bestehende Bebauung an der Bahnhofstraße bei Neu- und Umbauten.
 - Für die Betriebswohnungen und Büros im SO Gebiet.
- 1. Bei Neuerichtung oder Umbauten von Gebäuden ist durch geeignete Grundrissgestaltung darauf zu achten, dass vor allem Schalleitungsstellen auf der lärmbegünstigten Seite hin ausgerichtet werden. Die sonstigen Hauptwohnräume sind, sofern eine lärmbegünstigte Ausrichtung nicht möglich ist, mit mindestens einem Fenster (mit Lüftungsmöglichkeit) zur lärmbegünstigten Seite hin auszurichten.**
- 2. Für Außenbauteile von Außenbalkonen - mit Ausnahmen von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen - unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und Raumnutzungen, sind die in Tab. 8 der DIN 4109 vom Nov. 1989 für den nach der Schallpegelberechnung sich ergebenden Lärmpegelbereich aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten.**
Der Nachweis ist mit den Planunterlagen zu erbringen.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen:**
Geh-, Fahrrecht zur Gewässerunterhaltung Goldbach
Leitungsrecht für Wasserleitung Zweckverband Aschaffal
- WERBUNG UND BELEUCHTUNG**
Beleuchtungsanlagen sind so zu errichten, dass Verkehrsteilnehmer der Bundesstraße nicht geblendet werden.
Werbung in der Anbauverbotszone ist gemäß § 9 Abs. 6 FStrG unzulässig.
Werbung jenseits der 20 m Bauverbotszone und innerhalb der Baubeschränkungszone (40 m) sind unter folgenden einschränkenden Bestimmungen zulässig:
a. Die Werbung darf nur am Ort der Leistung angebracht werden.
b. Die Werbung am Ort der Leistung muss so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nach aller Erfahrung nicht erforderlich ist; das bedeutet insbesondere:
- nicht überdimensioniert,
- blendfrei,
- nicht beweglich
- in Sekundärbruchteilen erfassbar oder zur nur unerschwerlichen Wahrnehmung geeignet.
c. Die amtliche Beschilderung darf nicht beeinträchtigt werden.
d. Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.
Ansonsten ist dem Straßenbaum im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens der Bauantrag für die Errichtung von Werbeanlagen zur Prüfung vorzulegen.

- MARKT GOLDBACH**
LANDKREIS ASCHAFFENBURG
- BEBAUUNGS- UND GRÜNDUNGSPLAN**
ZWISCHEN GOLDBACH, ASCHAFFENBURGER STRASSE, BAHNHOFSTRASSE UND SÜDPANNE
- FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN**
- Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der gem. § 10 BauGB erfolgten Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft.
- Grenze des Geltungsbereiches
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- SO1**
Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNutzungsverordnung.
Zulässig sind Gebäude und Einrichtungen, die zur Errichtung eines Einzelhandelsgroßprojektes "ADMIRA" notwendig sind. Büro- und Lagerflächen werden zugelassen.
Verkaufsfäche 3904 m².
Nachfolgend aufgeführte Sortimente und Verkaufsflächen sind zulässig:
- Einzelhandel 1077 m² nur ortskernschützende Einzelhandelsflächen gemäß Sortimentsbeschränkung
- Textil 891 m²
 - Drogeriemarkt 320 m²
 - Getränkemarkt 338 m²
 - Lebensmittelmarkt 1278 m²
- Andere Sortimente unter anderem Bäckerei und Metzgerei sind ausgeschlossen.
- SO2**
Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNutzungsverordnung.
Zulässig sind Gebäude und Einrichtungen, die zur Errichtung eines Einzelhandelsgroßprojektes "Aschaff-Center" notwendig sind. Büro- und Lagerflächen werden zugelassen.
Verkaufsfäche 2377 m².
Nachfolgend aufgeführte Sortimente und Verkaufsflächen sind zulässig:
- Einzelhandel 1077 m² nur ortskernschützende Einzelhandelsflächen gemäß Sortimentsbeschränkung
- Textil 489 m²
 - Drogeriemarkt 710 m²
 - Lebensmittelmarkt 792 m²
 - Gemischtwaren 386 m²
- Andere Sortimente unter anderem Bäckerei und Metzgerei sind ausgeschlossen.
- SORTIMENTS BESCHRÄNKUNG**
Über die im SO 1- und SO 2- Gebiet beschriebenen zulässigen Sortimente hinaus werden ortskernrelevante Sortimente wie folgt ausgeschlossen:
- Antiquitäten, Kunstgegenstände, Arzneimittel, orthopädische und medizinische Produkte, Bastelartikel, Blumen; Briefmarken; Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse; Bücher, Zeitschriften; Devotionalien; Drogeriewaren, Parfums, Kosmetika; Elektrogeräte ("weiße Ware"), Nähmaschinen, Leuchten; Foto, Fotozubehör; Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Silberwaren; Lebensmittel, Nahrungsmittel und Genussmittel, Reformwaren, Naturkost; Lederwaren, Kürschnerwaren, Galanteriewaren; Musikinstrumente, Musikalien; Haus- und Heimtextilien (ohne Teppiche und Bodenbeläge); Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf; Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren, Schulbedarf; Schuhe; Sportartikel, Campingartikel; Uhren; Schmuck; Unterhaltungselektronik ("braune Ware"); Zooartikel, Tiere, Tierhaltung- und -pflegemittel.
- WA**
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der BauNutzungsverordnung.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- GRUNDFLÄCHENZAHL** nach § 17 BauNVO
Im SO - Gebiet bis 0,8 GRZ
Im WA - Gebiet bis 0,4 GRZ
- GESCHOSSFLÄCHENZAHL** nach § 17 BauNVO, maßgebend sind die Baugrenzen.
Im SO - Gebiet bis 2,4 GFZ
Im WA - Gebiet bis 1,2 GFZ
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE**
IM SO- GEBIET
- II**
2 Vollgeschosse und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Wandhöhe bis 13,5 m über Gelände. Pull- oder Satteldach Dachneigung 0° - 30°.
- IM WA- GEBIET**
- II**
2 Vollgeschosse und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Wandhöhe bis 7,0 m über Gelände. Satteldach, Dachneigung 38° - 45°. Dachausbau nach BayBO.
- 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 Unterkante Sparren der tragenden Konstruktion.
- DACHGAUBEN**
Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
1. Dachneigung des Wohnhauses mind. 38°.
2. Gaubenhöhe insgesamt höchstens 1/3 der Trauffläge.
3. Abstand von Vorderkante Giebel mind. 1,5 m.
4. Gaubenbänder, Blind- und Schlegelgauben sind unzulässig.
- QUERGIEBEL**
Quergiebel werden unter folgenden Voraussetzungen zugelassen:
1. Dachneigung wie Hauptgebäude.
2. Die Firsthöhe muss mindestens 0,60 m unter dem Hauptfirst liegen.
3. Der Anbau darf max. 50% der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen.
4. Die bei der Zahl der Vollgeschosse festgesetzte Wandhöhe gilt nicht.
- ABSTANDSREGELUNG** Nach Art. 6 + 7 der BayBO.
- GELÄNDEVERÄNDERUNGEN**
Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sind bis 0,80 m Höhe zulässig. Darüber hinausgehende Geländeänderungen sind mit dem Bauantrag besonders zu begründen.
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
- Besondere Bauweise - offene Bauweise, jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig.
Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.
Baugrenze
- VERKEHRSLÄCHEN**
- Straßenfläche
 - Mischverkehrsfläche
 - Geh- und Radwege
 - Parkplatz
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Zu- und Ausfahrtsverbot zur B 26 - Südspange
 - Bauverbotszone entlang der B 26 - Südspange, 20 m vom Fahrbahnrand, Baubeschränkungszone entlang der B 26 - Südspange, 40 m vom Fahrbahnrand. Die Auflagen sind zu beachten.
 - Ausnahmebereich im Bereich der FL-Nr. 4641 von 6,5 m / 10,5 m zur B 26 - Südspange. Die Ausnahme genehmigung vom Anbauverbot nach § 9 FStrG wird unter der Bedingung erteilt, dass Ansprüche jeder Art gegenüber dem Straßenbausträger der Bundesstraße nicht zulässig sind, soweit diese durch den verminderten Abstand erzeugt oder verstärkt werden.
 - Sichtflächen. Innerhalb der Sichtflächen dürfen Pflanzungen, Stapel, Zäune und sonstige dauernde oder vorübergehende Anlagen eine Höhe von 0,80 m über Straßeniveau nicht überschreiten.

<p>Präambel: Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 BauGB, des Art. 91 Abs. 3 BayVO 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 Sitzung beschlossen.</p>	<p>Ausgefertigt: Markt Goldbach, den</p> <p>- Siegel -</p> <p>..... 1. Bürgermeister</p>	<p>Genehmigungsvermerk: (Entfällt sofern der Bebauungsplan keiner Genehmigung bedarf).</p> <p>Ausgearbeitet: Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Schäffner Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg Telefon 06021424101, Fax 450323</p> <p>Aschaffenburg, 22.11.2005 / 12.05.2006 11.08.2006</p>
<p>1. Der Markt Goldbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 10.06.2005 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.</p> <p>2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.11.2005 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 02.01.2006 bis einschließlich 06.02.2006 beteiligt.</p> <p>3. Der Entwurf des Bebauungsplanes, die Begründung, in der Fassung vom 12.05.2006, die Umweltinformationen sowie wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.05.2006 bis einschließlich 30.06.2006 öffentlich ausgestellt.</p> <p>4. Der Markt Goldbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 11.08.2006 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.08.2006 als Sitzung beschlossen.</p>	<p>Markt Goldbach, den</p> <p>- Siegel -</p> <p>..... 1. Bürgermeister</p>	<p>Aschaffenburg, 22.11.2005 / 12.05.2006 11.08.2006</p>

