



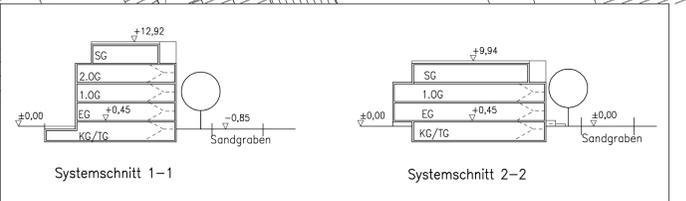
BEBAUUNGSPLAN "Zwischen Schulstraße, Sandgraben, Luitpoldstraße, Aschaffenburger Straße"

- #### RECHTSGRUNDLAGEN
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
 - Bauutzungsverordnung (BauVO) i.d.F. vom 23. 01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
 - Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
 - Bayerische Bauordnung (BayBO) 2132-1-1, i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 17.11.2014 (GVBl S. 478)
 - Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1740)
 - Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i.d.F. vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 30 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 124 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
 - Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl S. 82), geändert durch Gesetz vom 24.04.2015 (GVBl S. 73)
 - Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in ihrer gültigen Fassung (BayRS 2020-1-1)
 - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749)

- #### ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
- Zeichenerklärung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 6 BauNVO)
- | | |
|------------------|--|
| WB | Besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. |
| WB II+SG | Gemäß § 1 Abs. 4 ff BauNVO werden die nach § 4a Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO in Ausnahmen zugelassenen Nutzungen von Tankstellen und Vergnügungstätten ausgeschlossen. |
| WB III+SG | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 (4) BauNVO), z.B. III+SG (Höchstgrenze drei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss) |

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- | | |
|------------|--|
| WB | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 (4) BauNVO), z.B. III+SG (Höchstgrenze drei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss) |
| 0,6 | Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO) z.B. 0,6 |
| 1,6 | Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 20 BauNVO) z.B. 1,2 |
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenzen (§ 23 (1,3) BauNVO) innerhalb der Baugrenzen können Gebäude errichtet werden.
 - offene Bauweise (§ 22 (1, 2) BauNVO)
 - geschlossene Bauweise (§ 22 (1, 3) BauNVO)
 - Grenzbebauung zwingend

- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie (Privatstraße)
 - Einfahrtbereich



- #### Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- private Grünflächen
 - Zweckbestimmung: Spielplatz
- #### Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- Pflanzgebot für Einzelbäume und Baumgruppen (§ 9 Abs. 1 (25a) BauGB)
 - Erhaltunggebot für Einzelbäume und Baumgruppen (§ 9 Abs. 1 (25b) BauGB)
 - bestehende Bäume
 - Strücker und sonstigen Bepflanzungen

- #### Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 (4 und 22) BauGB)
 - Ga Garagen
 - St Stellplätze
 - TG Tiefgarage
 - Abgranzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baueinheiten, oder Abgranzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baueinheits (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Umgrenzung für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Bbden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
 - Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- #### HINWEISE
- Bestehendes Wohngebäude
 - Bestehendes Nebengebäude
 - Vorgeschlagene Baukörper
 - Abzubrechende Gebäude
 - Bestehende Grundstücksgrenze
 - Flurstücksnummer

WB	III+SG	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
0,6	1,6	Gründflächenzahl	Geschossflächenzahl
g	FD, SD, PD DN 0-58°	Bauweise	Dachform und -neigung FD = Flachdach SD = Satteldach PD = Pultdach

- #### TEXTLICHE HINWEISE
- Die Nutzung regenerativer Energien (z.B. Sonnenkollektoren) sowie die Standort eines Passivhauses sind im Planungsgebiet anzustreben.
- Der Plan wurde auf Grundlage der digitalen Flurkarte des Vermessungsamtes Aschaffenburg von 2011 erstellt. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

- #### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- Gestaltung der baulichen Anlagen (Art. 8 BayBO)
 - Gestaltung der Wohngebäude: Die Wand- und Traufhöhe sowie die Dachneigungen sind untereinander anzupassen. Für die einheitliche Gestaltung der Grenzbebauungen ist die bestehende Bebauung maßgebend. Für die Anbauten gilt: gleiche Traufhöhe und gleiche Dachneigung. Die Ausführung der Bedachung ist in Material und Farbe einheitlich zu gestalten.
 - Dachgestaltung der Wohngebäude: Bei Hauptgebäuden sind Flachdächer, Satteldächer und Pultdächer zulässig. Firstrichtung: Richtung des Hauptfirstes ist bindend vorgegeben.
 - Staffelgeschoss: Die Staffelgeschosse (SG) dürfen maximal 60% der Fläche des darunter liegenden Geschosses erreichen. Ein Mindestabstand zur Außenwand von 2,5 m muss eingehalten werden. Dies gilt nicht im Bereich der Treppenhäuser. Die Staffelgeschosse können ausnahmsweise entgegen der Gestaltungssatzung mit Flachdächern ausgeführt werden.
 - Dachneigung: Die Dachneigungen der Wohngebäude sind auf 0° -58° festgelegt (siehe Nutzungsschlüssel).
 - Dachgäuben: Dachgäuben sind zulässig. Sie müssen von beiden Ortsgängen einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten und dürfen in ihrer Summe nicht länger als 1/3 der Firstlänge sein. Gauenbänder sind nicht zulässig.
 - Dachüberstand: Der Dachüberstand darf an der Traufseite nicht mehr als 0,5 m und am Ortgang bei freistehenden Giebeln nicht mehr als 0,5 m betragen.
 - Garagen, Carports und Stellplätze
 - Pro Wohneinheit sind zwei Garagen, Carports oder Stellplätze nachzuweisen und herzustellen. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und den Flächen für Garagen zulässig. Stellplätze und Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baufelder und der dafür gekennzeichneten Nebenflächen zulässig. Die Dachform der Garagen ist dem Hauptgebäude anzupassen (Satteli-, Pult- oder Flachdach). Flachdächer sind nur mit extensiver Begrünung zulässig.
 - Nebenanlagen
 - Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den im Bebauungsplan dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Größe von 10 qm zulässig (z. B. Lauben, Garten- etc.).
 - Immissionsschutz
 - Im Besonderen Wohngebiet sind die Immissionswerte tags auf 60 dB(A) und nachts auf 45/40 dB(A) festgesetzt (nach DIN 18005 (Teil 1) empfohlene Orientierungswerte). Diese Werte werden im Planungsgebiet überschritten. Um die Immissionsbelastung auf das erforderliche Maß zu begrenzen, werden verschiedene Maßnahmen festgelegt: Schlaf- und Aufenthaltsräume sollen bis auf Ausnahmen auf der lärmbegünstigten Seite im Grundriss angeordnet werden. Baukonstruktive Maßnahmen senken den Schalldämmwert und sind anzuwenden. In dem vorbelasteten Wohngebiet müssen die Außenbauteile entsprechend der DIN 4109 (Schalldämmputz, Schalldämmfenster etc.) ausgeführt und mit dem Bauantrag nachgewiesen werden. Die Außenbauteile von Wohnungen müssen ein bewertetes Schalldämmmaß von mind. 40 dB(A), die Fenster je nach Anteil Fensterfläche von 30-32 dB(A), das entspricht der Schutzklasse SSX 3, haben. Bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster angestrichter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist, müssen Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden. In Schlafräumen müssen Lüftungsanlagen in schalldämmender Ausführung eingebaut werden.
 - Abstandsflächen
 - Die Abstandsflächenregelung erfolgt nach Art. 6 Abs. 7 Nr.2 BayBO. Sofern nicht an die Grenze gebaut wird oder Abstandsflächen im Bebauungsplan vermaßt sind, gilt eine Abstandsflächentiefe von 0,4 m, mindestens jedoch 3 m. Wenn die Abstandsflächen zum Straßenraum die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche überschreiten, ist eine Reduzierung der Abstandsflächen zulässig, um die räumliche Fassung der Straßenräume zu erhalten. Die Brandschutzbestimmungen sowie ausreichende Belichtung und Belüftung sind einzuhalten. Eine Grenzbebauung durch Gärgengebäude ist nach Art. 6 Abs. 9 BayBO zulässig.
 - Altlasten
 - Bei einer Nutzungsänderung der ehem. Tankstellenfläche muss eine nutzungsspezifische Schadstoffuntersuchung des Bodens und des Grundwassers erfolgen (siehe gutachterliche Stellungnahme GdC Aschaffenburg-Oberrnau vom 19.11.2008).

- #### GRÜNORDNUNGSPLAN
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und Art. 7 Abs. 1 BayBO als Grünflächen oder gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Tiefgaragen sind im nicht überbauten Bereich mit einer Vegetationsschicht zwischen 26-60 cm zu überdecken und zu begrünen. Vegetationsform Stauden, Gehölze, Rosen. Auf den Nebengebäuden (Fahrräder/Mülltonnen) und den Flachdächern der Wohngebäude soll eine extensive Dachbegrünung angelegt werden.
 - Pflanzgebot und Pflanzhaltung: Der vorhandene Bestand an Bäumen, Hecken und Sträuchern ist in die Bauplanung mit einzubeziehen und nach Möglichkeit zu erhalten. Auf den Grundstücken ist je 200 qm Grundstücksfläche mindestens ein Laubbau zu pflanzen.
 - Dem Bauantrag ist ein Freilächgestaltungssplan mit Angaben zu Baumstandorten, Pflanzflächen, befestigten Flächen mit Oberflächengestaltung, KFZ-Stellplätzen, etc. beizufügen und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.
 - Pflanzauswahl: Bei der Bepflanzung sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Der zulässige Nadelholzanteil beträgt höchstens 15%. Laubbäuser sind zu bevorzugen. Baumarten: Hochstammgehölze, Obstbäume (z.B. Apfel, Birne, Kirsche, Walnuss), Spitz-, Berg- oder Feldahorn, Kastanie, Rot- oder Hainbuche, Vogelkirsche, Trauben- oder Stieleiche, Sommer- oder Winterlinde, Wildapfel, Wildbirne, Eberesche, Erle, Kugelkaskade, Kugelahorn.

- Strücker: Hasel, Hartriegel, Liguster, Holunder, Salweide, Weiß-, Kreuz- oder Schlehdorn, Heckenkirsche, Faulbaum, Hunds- oder Kriechrose, Wolliger Schneeball, Brom-, Him- oder Stachelbeere. Kletterpflanzen: selbstklimmender Efeu, Geißblät, Wilder Wein, selbstklimmender Wilder Wein, Glyzine, Kletterhortensie, Waldrebe.
- Schutz des Oberbodens (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 202 BauGB)
 - Der bei den Baumaßnahmen abzutragende Oberboden ist entsprechend der DIN 18915 zu lagern und wiederzuverwenden.
- Regenwassernutzung
 - Das Regenwasser kann auf den privaten Grundstücken aufgefangen und gesammelt werden. Die Speicherung von aufgefangenem Regenwasser wird empfohlen. Pro 100 qm Dachfläche sind 4 cbm Regenwasser unter der einschlägigen Bestimmung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFrei) vom 11.09.2008 im Untergrund versickert werden. Ausgenommen sind Flächen auf denen regelmäßig wassergefährdende Stoffe gelagert, abgelagert, abgefüllt oder umgeschlagen werden. Nicht gesammeltes bzw. versickerndes Niederschlagswasser wird der Kanalisation zugeführt. Der Einbau und Anschluss von Regenwassernutzungsanlagen darf nur durch eine Fachfirma gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik erfolgen. Das Gesundheitsamt ist gemäß § 13 Trinkwasserverordnung über den Einbau vom Betreiber zu informieren.
- Stellplätze / Zufahrten / Gehwege
 - Die PKW-Stellplätze, Zufahrten und Gehwege im Planungsgebiet sind mit versickerungsfähiger Oberfläche auszuführen. Geschlossene Beton- oder Bitumenflächen, sofern sie nicht wasserundurchlässig ausgeführt werden, sind unzulässig.

- #### VERFAHRENSMERKE
- Der Marktgemeinderat Goldbach hat in der Sitzung vom 14.03.2014 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 27.03.2014 öffentlich bekanntgemacht. Der Marktgemeinderat hat am 10.07.2015 die Durchführung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) beschlossen.
- Der Marktgemeinderat Goldbach hat den Entwurf zum vorliegenden Bebauungsplan in der Fassung vom 10.07.2015 in seiner Sitzung am 10.07.2015 gebilligt und die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange beschlossen.
- Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs i.d.F. vom 10.07.2015 in der Zeit vom 27.07.2015 bis 31.08.2015 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans i.d.F. vom 10.07.2015, wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.07.2015 bis 31.08.2015 beteiligt.
- Der Markt Goldbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats Goldbach vom 18.09.2015 den Bebauungsplanentwurf gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.09.2015 als Satzung beschlossen.
- Goldbach, den Markt Goldbach
- Erster Bürgermeister
Thomas Krimm
- Goldbach, den Markt Goldbach
- Erster Bürgermeister
Thomas Krimm
- Der Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 01.10.2015 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
- Goldbach, den Markt Goldbach
- Erster Bürgermeister
Thomas Krimm

MARKT GOLDBACH			
Bebauungs- und Grünordnungsplan			
"Zwischen Schulstraße, Sandgraben Luitpoldstraße und Aschaffenburger Straße"			
1. Änderung			
Entwurf vom 18.09.2015			
Plan- Gr.:	450 x 1210 mm	Projekt- Nr.:	GOL BP 5/14
Datum:	16.07.2014	Maßstab:	1 : 500
geändert am:	01.07.2015		
geändert am:	08.09.2015		
Bearbeitung:	rg/sb	Plan- Nr.:	1.0.0a
Büro Gröndel - Architektur und Städtebau			
Prof. Dipl.-Ing. R. Gröndel			
Aschaffenburger Straße 70, 63801 Kleinostheim			
Telefon: 06027/5888 -- Telefax: 06027/5932			