

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

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) 2132-1-1, i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.05.2009 (GVBl S. 218)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i.d.F. vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.12.2005 (GVBl. 2006 S. 2, BayRS 791-1-UG).
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in ihrer gültigen Fassung (BayRS 2020-1-1-1)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)

FESTSETZUNGEN

Zeichenerklärung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 6 BauNVO)

MI Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 4 ff BauNVO werden die nach § 6 Abs. 2 Nr. 4, 6 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 (4) BauNVO), z.B. III (Höchstgrenze drei Vollgeschosse)

0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO) z.B. 0,6

1,2 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.

O offene Bauweise (§ 22 (1, 2) BauNVO)

g geschlossene Bauweise (§ 22 (1, 3) BauNVO)

|| Grenzbebauung zwingend

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

■ Straßenverkehrsfläche

— Straßenbegrenzungslinie

■ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

--- Einfahrtbereich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

■ öffentliche 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)

● Erhaltungsgebot für Einzelbäume und Baumgruppen (§ 9 Abs. 1 (25b) BauGB)

● bestehende Bäume

■ Sträucher und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

■ Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 (4 und 22) BauGB)

Ga Garagen

St Stellplätze

St/Car Stellplätze und Carports

TG Tiefgarage

--- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

--- Breite in m (Straßen- und Wegbreiten)

● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes. (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

■ Umgrenzung für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden 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

1233 Flurstücksnummer

Nutzungsschlüssel:		Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
MI	III		
GRZ	GFZ		
0,6	1,2		
g	FD, SD, PD DN 0-58°		
		Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
		Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
		Bauweise	Dachform und -neigung
			FD = Flachdach SD = Satteldach PD = Pultdach

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gestaltung der baulichen Anlagen (Art. 91 Abs 1-4 BayBO)

Gestaltung der Wohngebäude
Die Wand- und Traufhöhen sowie die Dachneigungen sind untereinander anzupassen. Die Ausführung der Bedachung ist in Material und Farbe einheitlich zu gestalten. Für die einheitliche Gestaltung der Reihenhäuser ist der Bauantrag des jeweils ersten Reihenhauses maßgebend. Für die Anbauenden gilt: Gleiche Traufhöhe und gleiche Dachneigung.

Dachgestaltung der Wohngebäude
Dachart
Bei Hauptgebäuden sind Flachdächer, Satteldächer und Pultdächer zulässig.

↔ Firstrichtung: Richtung des Hauptfirstes ist bindend vorgegeben.

Dachneigung
Die Dachneigungen der Wohngebäude sind auf 0° - 58° festgelegt.

■ Dachfußhöhe
Dachgeschosse dürfen mit einer Dachfußhöhe von max. 0,50 m errichtet werden.

■ Dachgauben
Dachgauben 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 Firslänge sein. Gaubenbänder 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.

2. 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. Die Dachform der Garagen ist dem Hauptgebäude anzupassen (Sattel-, Pult- oder Flachdach). Flachdächer sind nur mit extensiver Begrünung zulässig.

3. 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, Gartenhütten etc.).

4. Immissionsschutz

Im Mischgebiet sind die Immissionswerte tags auf 60 dB(A) und nachts auf 50/45 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 lärmabgewandten Seite im Grundriss angeordnet werden. Baukonstruktive Maßnahmen senken den Schallpegel und sind anzuwenden. In dem vorbelasteten Wohngebiet müssen die Außenbauteile entsprechend der DIN 4109 (Schalldämmputz, Schallschutzfenster 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 SSK 3, haben. Da bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist, müssen Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden. In Schlafräumen müssen Lüftungsanlagen in schalldämmender Ausführung eingebaut werden.

5. Abstandsflächen

Die Abstandsflächenregelung erfolgt nach Art. 6 BayBO. In den Fällen, in denen die Abstandsflächen aufgrund festgelegter Baugrenzen rechnerisch nicht einzuhalten sind, sind verkürzte Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO zulässig. Eine Grenzbebauung durch Garagengebäude ist zulässig.

6. Altlasten

Bei einer Nutzungsänderung der ehem. Tankstellenfläche muss eine nutzungsspezifische Schadstoffuntersuchung des Bodens und des Grundwassers erfolgen (siehe gutachterliche Stellungnahme GGC Aschaffenburg-Obernau vom 19.11.2008).

GRÜNORDNUNGSPLAN

1. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und Art. 5 BayBO als Grünflächen oder gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt.

2. Pflanzgebot und Pflanzenerhaltung:

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 Laubbaum zu pflanzen.

3. Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zu Baumstandorten, Pflanzflächen, befestigten Flächen mit Oberflächengestaltung, KFZ-Stellplätzen, etc. beizufügen und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

4. Pflanzauswahl:

Bei der Bepflanzung sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Der zulässige Nadelholzanteil beträgt höchstens 15%. Laubbölzer 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, Kugelakazie, Kugelahorn.
Sträucher: Hasel, Hartriegel, Liguster, Holunder, Salweide, Weiß-, Kreuz- oder Schlehdorn, Heckenkirsche, Faulbaum, Hunds- oder Kriechrose, Wolliger Schneeball, Brom-, Him- oder Stachelbeere.
Kletterpflanzen: selbstklimmender Efeu, Geißblatt, Wilder Wein, selbstklimmender Wilder Wein, Gyzlinie, Kletterhortensie, Waldrebe.

5. 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.

6. 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-speicher unterirdisch vorzusehen. Anfallendes gesammeltes Oberflächenwasser kann im Mischgebiet unter der einschlägigen Bestimmung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 11.09.2008 im Untergrund versickert werden. Ausgenommen sind Flächen auf denen regelmäßig wassergefährdende Stoffe gelagert, abgelagert, abgefüllt oder umgeschlagen werden. 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.

6. Stellplätze / Zufahrten / Gehwege

Die PKW-Stellplätze, Zufahrten und Gehwege im Planungsgebiet sind mit versickerungsfähiger Oberfläche auszuführen. Geschlossene Beton- oder Bitumenflächen, sofern sie nicht wasserdurchlässig ausgeführt werden, sind unzulässig.

HINWEISE

Die Nutzung regenerativer Energien (z.B. Sonnenkollektoren) sowie die Standarts eines Passivhauses sind im Planungsgebiet anzustreben.

Der Plan wurde auf Grundlage der digitalen Flurkarte des Vermessungsamtes Aschaffenburg vom Januar 2003 erstellt.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Marktgemeinderat Goldbach hat in der Sitzung vom 11.08.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes und gleichzeitig eine Veränderungssperre für das Gebiet beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss und die Veränderungssperre wurden am 07.09.2006 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs i.d.F. vom 15.06.2007 in der Zeit vom 23.07.2007 bis 24.08.2007 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans i.d.F. vom 15.06.2007 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 23.07.2007 bis 24.08.2007 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans i.d.F. vom 08.12.2008 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.03.2009 bis 07.04.2009 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans i.d.F. vom 08.12.2008 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.03.2009 bis 07.04.2009 erneut beteiligt.

Der Markt Goldbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats Goldbach vom 14.08.2009 den Bebauungsplanentwurf gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.07.2009 als Satzung beschlossen.

Goldbach, den	Markt Goldbach
.....	Erster Bürgermeister
Ausgefertigt: Goldbach, den 18.08.2009	Markt Goldbach
.....	Erster Bürgermeister
Der Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 27.08.2009 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.	
Goldbach, den	Markt Goldbach
.....	Erster Bürgermeister

MARKT GOLDBACH Bebauungs- und Grünordnungsplan "Zwischen Schulstraße, Sandgraben Luitpoldstraße und Aschaffenburger Straße"

Plan- Gr.:	450 x 1090 mm	Projekt- Nr.:	GOL BP 07
Datum:	15.06.2007	Maßstab:	1 : 500
geändert am:	08.12.2008		
geändert am:	17.07.2009		
ausgefertigt am:	18.08.2009		

Bearbeitung: rg/sb Plan- Nr.: 1.0.2e

Büro Gebhardt – Architektur und Städtebau
Prof.Dipl.-Ing. R.Gebhardt
Aschaffenburg Straße 70, 63801 Kleinostheim
Telefon: 06027/5888 – Telefax: 06027/5932