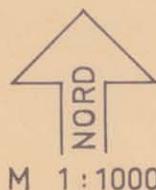


# GEMEINDE LAUFACH

## LANDKREIS ASCHAFFENBURG



# BEBAUUNGS- und GRÜNORDNUNGSPLAN

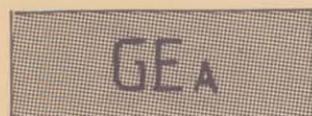
## EICHGARTENSTRASSE

### ÄNDERUNG 2

### FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

■■■■■■ Grenze des Geltungsbereiches

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Gegliedertes Gewerbegebiet nach §§ 1 und 8 Baunutzungsverordnung. Zulässig sind nur emissionsarme Betriebe mit dem Störungsgrad eines Mischgebietes.

Schalltechnischer Orientierungswert 60 dB(A) tags,  
50/45 dB(A) nachts.



Mischgebiet nach § 6 Baunutzungsverordnung.

Schalltechnischer Orientierungswert 60 dB(A) tags,  
50/45 dB(A) nachts.

#### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLACHENZAHL Bei 1-3 Vollgeschossen = 0,4 GRZ

GESCHOSSFLACHENZAHL Bei 1 Vollgeschoß = 0,5 GFZ

Bei 2 Vollgeschossen = 0,8 GFZ

Bei 3 Vollgeschossen = 1,0 GFZ

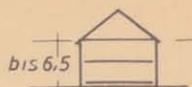
#### ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

I+S



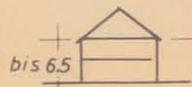
1 Vollgeschoß und 1 als Vollgeschoß anzurechnendes Sockelgeschoß als Höchstgrenze, Bergseite 1 Vollgeschoß zwingend Wandhöhe bis 3,5 m über Gelände, Talseite Wandhöhe bis 6,5 m über Gelände, Satteldach Dachneigung 35°-40°, Dachausbau nach BayBO.

II



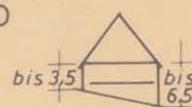
2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, Wandhöhe bis 6,5 m über Gelände, Satteldach Dachneigung 35°-40° oder Flachdach Dachneigung 0°-5°. Dachausbau nach BayBO.

Ⓜ



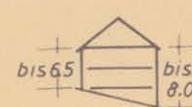
2 Vollgeschosse zwingend, Wandhöhe bis 6,5 m über Gelände, Satteldach Dachneigung 35°-40°, Dachausbau nach BayBO.

I+S+D



1 Vollgeschoß, 1 als Vollgeschoß anzurechnendes Sockelgeschoß als Höchstgrenze und 1 als Vollgeschoß anzurechnendes Dachgeschoß, bergseits Wandhöhe bis 3,5 m über Gelände, talseits Wandhöhe bis 6,5 m, Satteldach Dachneigung 48°-53°. Gaubenlänge höchstens 40 % der Trauflänge, Abstand von Ortsgängen mind. 2,5 m.

II+S



2 Vollgeschosse und 1 als Vollgeschoß anzurechnendes Sockelgeschoß als Höchstgrenze, bergseits 2 Vollgeschosse zwingend Wandhöhe bis 6,5 m über Gelände, talseits Wandhöhe bis 8,0 m Satteldach Dachneigung 35°-40°, Dachausbau nach BayBO.

DACHGAUBEN  
BEI DACHNEIGUNG  
35°-40°

Einzelgauben als Spitzgauben oder in Form von Quergiebeln sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig.

1. Dachneigung des Wohnhauses mind. 40°.
2. Gaubenlänge höchstens 1/3 der Trauflänge.
3. Abstand von Ortsgängen mind. 2,5 m.

Gaubenbänder, Blind- oder Schieppgauben sind unzulässig.

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE für Neubauten

Bei Einzelhäusern mind. 550 m<sup>2</sup>  
Bei Doppelhäusern mind. 250 m<sup>2</sup>  
Bei Hausgruppen mind. 400 m<sup>2</sup>

#### AUFFÜLLUNGEN UND STÜTZMAUERN

Auffüllungen und Stützmauern zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sind ausnahmsweise bis 1,2 m Höhe zulässig.



Firstrichtung. Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen.

#### BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE

O

Offene Bauweise



Offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig

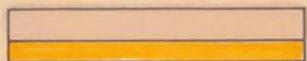
g

Geschlossene Bauweise

Bei Doppelhäusern und in der geschlossenen Bauweise sind die Dächer in Material, Farbe und Dachneigung einheitlich zu gestalten.

 Baugrenze

#### VERKEHRSFLÄCHEN



Verkehrsfläche  
Fußwege



Straßenbegrenzungslinie

#### GRÜNFLÄCHEN



Öffentliche Grünfläche

Spielplatz



Private Grünfläche

# WEITERE FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

## NEBENANLAGEN

Genehmigungsfreie Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

## GARAGEN

1. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
2. Nach Art. 7 (5) BayBO als Grenzgarage bis 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche zulässig.
3. Max. Länge bei Grenzbebauung 8,0 m.
4. An der Grundstücksgrenze zusammentreffende Garagen in gleicher Dachform.
5. Dachform: Satteldach dem Wohnhaus entsprechend (siehe Ausnahmeregelung für Garagen) oder Flachdach 0°-7°.
6. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0 m. Ausnahmen bei starkem Hanggefälle 3,0 m.

## AUSNAHMEREGLUNG FÜR GARAGEN

1. Satteldächer dem Wohnhaus entsprechend sind zulässig, wenn die Garagen benachbarter Wohngebäude an der gemeinsamen Grenze errichtet werden.
2. Für die talseitige Bauzeile Wandhöhe bis 4,0 m je nach Gelände.



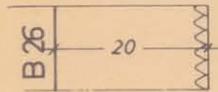
Grenzbebauung zwingend.

## ZUFAHRT

Die Zufahrtsbreite vor Garagen darf pro Grundstück max. 5,0 m betragen.



Sichtflächen, sichtbehindernde Anlagen jeglicher Art mit einer Nutzung von max. 0,8 m über Straßenniveau sind nicht gestattet.



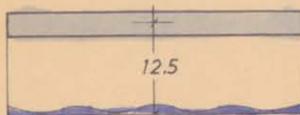
Abstand der Bebauung von der Bundesstraße 26 mind. 20 m vom Fahrbahnrand. Keine Zugänge, Zufahrten und keine Tür- und Toröffnungen zur B 26.



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.

+ 6,5 +

Breite in Metern (z.B. Straßenbreite).



Wasserlauf - Laufach

Der Geländestreifen von 12,5 m beidseitig der Bachachse ist von allen abflußbehindernden Einbauten, Aufschüttungen und Einfriedungen freizuhalten oder freizumachen. Böschungen sind nicht steiler als 1:3 auszuführen.



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes - Lärmschutzwall -

## SCHALLSCHUTZ

Für Wohngebäude im MI- und im GE<sub>A</sub>-Gebiet sind geeignete und ausreichende bauliche und sonstige Maßnahmen nach der Bek. des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 13.3.1973, MABL. S. 252, unter Beachtung der DIN 4109 erforderlich. Bei Neubauten Schlafräume mit mind. 1 Fenster auf der lärmabgewandten Seite. Entlang der B 26 werden Lärmschutzfenster der Klasse 3 gefordert. Betriebserweiterungen nur unter Einhaltung des Schalltechnischen Orientierungswertes.



Vorhandenes Fernmeldekabel



Abzubrechende Gebäude.



Flächen für Versorgungsanlagen - Trafostation - 

# FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

## FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt.

## EINFRIEDUNGEN

Höhe bis 1,20 m. Betonpfosten sind nicht zulässig. Keine Tür- und Toröffnungen entlang der B 26.



Pflanzgebot: Randeingrünung und Schutzbepflanzung. Die Baugrundstücke sind durch Baum- und Strauchgruppen abzuschirmen. Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden.



Pflanzgebot auf öffentlichen Grünflächen. Der Lärmschutzwall und der Kinderspielplatz sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen.



Pflanzgebot im Geländestreifen entlang der Laufach: Die Fläche ist als Rasen anzulegen und mit Auegehölzen in Gruppen von 8-10 Pflanzen zu überstellen. Fläche je Pflanze ca. 1,5 m<sup>2</sup>, Abstand der Gruppen 15-20 m.

Pflanzbeispiele:

*Alnus incana* (Grauerle), *Salix incana* (Grauweide), *Fraxinus excelsior* (Esche), *Betula pubescens* (Moorbirke), *Quercus robur* (Stieleiche), *Salix alba* (Silberweide).



zu erhaltende Weide

Beispiele für standortgerechte Bäume:

Spitzahorn (*Acer platanoides*), Feldahorn (*Acer campestre*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Walnuß (*Juglans regia*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Salweide (*Salix caprea*), Obstbäume.

Beispiele für standortgerechte Sträucher:

Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Heckenrose (*Rosa canina*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Traubenkirsche (*Prunus padus*).

# HINWEISE

-  Bestehende Grundstücksgrenze
-  Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Bsp. 11799*
-  190 ————— Höhenlinie
-  Vorhandene Wohngebäude  
*I* = 1 Vollgeschoß, *II* = 2 Vollgeschoße,  
*s* = Sockelgeschoß, *D* = Dachgeschoß (DN = 46°).
-  Vorgeschlagene Wohngebäude.  
Die Abmessung der Baukörper ist als Vorschlag dargestellt.
-  Vorhandene Neben- oder Garagengebäude.
-  Vorgeschlagene Garagenstandorte
- GRUNDWASSER      Zwischen Eichgartenstraße und der Laufach ist mit erhöhtem Grundwasserstand zu rechnen. Bauliche Vorkehrungen werden empfohlen.
- ABSTANDSREGELUNG      nach Art. 6 und 7 BayBO.
- SCHALLTECHNISCHE ORIENTIERUNGSWERTE  
Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbelärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.
-  Bahnlinie Aschaffenburg-Würzburg

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 10.06.1988 wurde mit der Begründung gem. § 2a BBauG in der Zeit vom 10.10.1988 bis 10.11.1988 öffentlich ausgelegt.



Gemeinde Laufach

*Luraw*

1. Bürgermeister

Laufach, 11.11.1988

Die Gemeinde Laufach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 21.11.1988 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 BBauG in der Fassung vom 10.06.1988 als Satzung beschlossen.



Gemeinde Laufach

*Luraw*

1. Bürgermeister

Laufach, 17.1.1989

Anzeige-  
Genehmigungsvermerk:

Az.: III/11-610-Nr. 139-9n-He.  
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Aschaffenburg, den 09.02.89

LANDRATSAMT

i. A.

*Kreyer*



Durchführung des Anzeigeverfahrens zur

Die ~~Genehmigung~~ der Bebauungsplanänderung wurde am 24.2.1989 gemäß § 12 BauGB  
ortsüblich bekannt gemacht. im AMBl. Nr. 8 v. 24.2.1989.

Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht im Rathaus Laufach bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Laufach, 24.2.1989



*Schwarz*  
1. Bürgermeister

Ausgearbeitet:

Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Schöffner  
Wilhelmstraße 59, 8750 Aschaffenburg  
Telefon 06021/44101

*Schöffner*

Aschaffenburg, den 20.03.1985/02.04.1987/10.06.1988