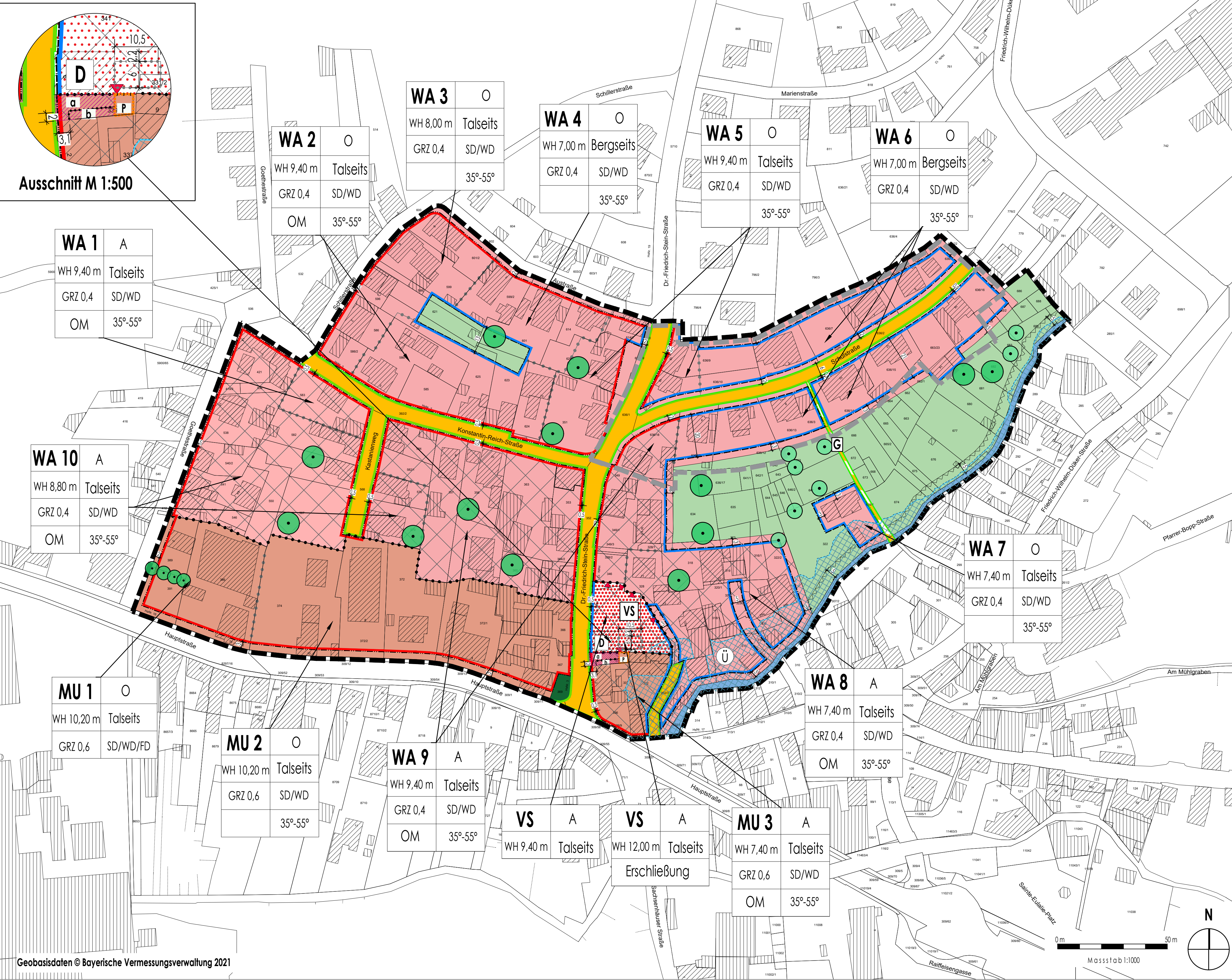


I. PLANZEICHNUNG

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Laufach Ortsmitte Nord"



II. PLANZEICHENERKLÄRUNG

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA 1-10	allgemeines Wohngebiet	$t_{b, p} \text{ (dB(A))}$ Tage/Nacht 55 / 45
MU 1-3	Urbanes Gebiet	$t_{b, p} \text{ (dB(A))}$ Tage/Nacht 63 / 45

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 bis 21 BauNVO)

WH	max. zulässige Wandhöhe
GRZ	max. zulässige Grundflächennutzung

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

O	offene Bauweise
A	abwhechende Bauweise
Baugrenze	
	Baugrenze
	Baulinie
	Grenze kann von dieser Seite bebaut werden
	Fläche, an der Rückseite einer Hauswand ein Schutzvorrichtung des Denkmals, „Mauzeil Amthaus“ vor Bebauung freigehalten werden.
	Fläche, an der Rückseite einer Hauswand ein Schutzvorrichtung des Denkmals, „Mauzeil Amthaus“ vor Bebauung freigehalten werden, wenn zum „Mauzeil Amthaus“ die Außenwände der neuen Baukörper als Brandwände errichtet werden.

4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

VS Gemeinbedarf: Vereine und Soziales

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Gehweg
	Fläche für Stellplätze und Carports, in einer Tiefe von 5,0 m zum „Mauzeil Amthaus“ nur aus nicht trennbaren Bauteilen zulässig; Carports sind unzulässig.

6. Grünflächen, Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

	private Grünfläche; Gartenland (Kleingärten und Wiesen)
	Öffentliche Grünfläche; Parkanlage

7. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

	Wasserfläche
	Gewässerandrangelt (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

8. Sonstige Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudestufen und Gestaltung (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
	nur Flach-/Sattel-/Waldachziegel zulässig (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
	zulässige Dachneigung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
	Ortsmitte (gem. textl. Festsetzung Nr.: 2/4)

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

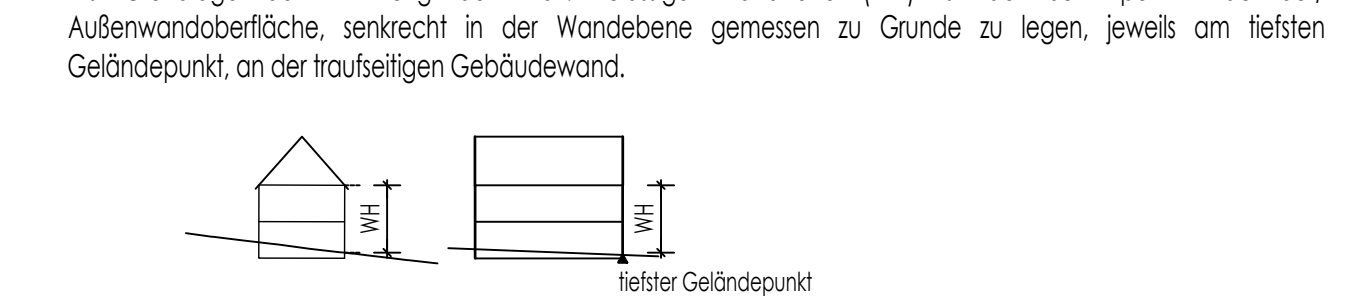
	Flurnummer
	vorhandene Flursückgrenze
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs "Schutzstreife" (in Kraft seit 04.02.1972) wird im Geltungsbereich dieses B-Planes aufgehoben; der Bereich der 1. Änderung (vom 25.07.1977) bleibt hiervon unberührt.
	vorhandene Bebauung (Haupt- und Nebengebäude)
	Maßstabgröße in m
	Baudenkmal
	abwhechende Bauweise (A) zur Verdeillichung erhaltenwerter großräumiger Laubbäume
	erhaltenwerter Obstbaum

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

	Überschneidungsbereich HQ 100 Beechbach (berechnet Ingenieurbüro SFB; Fassung vom 08.08.2016)
--	---

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 bis 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der max. zulässigen Grundflächennutzung (GRZ) und der max. zulässigen Wandhöhe (WH). Die Grundflächennutzung (GRZ) bezieht sich auf das gesamte Baugrundstück, inklusive der privaten Grünflächen und ist durch Planeneintrag der Nutzungskategorie festgesetzt. Grundsätzlich gilt: GRZ WA Gebiet: 0,4 GRZ MU Gebiet: 0,6 Die max. zulässige Wandhöhe und ihre Bezugspunkte unterscheiden sich je nach Quartier und werden mit Planeneintrag festgesetzt. Als Grundlage der Ermittlung der max. zulässigen Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt Dachstuhl/Außenwandoberfläche, senkrecht in der Wandebene gemessen zu Grunde zu legen, jeweils am tiefsten Geländepunkt an der freistehenden Gebäudewand.



Die Frithöhe wird durch die Gebäudebreite und die maximale Dachneigung geteilt, s. 8.2.1. Bei Neubauten und Aufbauten, deren oberste nutzbare Geschossoberfläche im Mittel mehr als 7,00 m über das Gelände hinausragt, muss ein zweites bauliches Nutzungswert festgestellt werden. Dieser ist im Baunutzungsplan nachzuweisen, heranzuleiten und dauerhaft zu unterhalten.

3. Bauweise, Baugrenzen, Überbauung Grundstückflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

Als Bauweise werden die offene Bauweise (O) und die abwhechende Bauweise (A) jeweils gemäß Planeneintrag festgesetzt. Die abwhechende Bauweise (A) wird so festgesetzt, dass auf eine Grenze zum Nachbar gebaut werden darf. Auf den verbleibenden Gebäudeseiten müssen die Abstandsflächen eingehalten werden. Die überbauenden Grundstückflächen ergeben sich aus den festgesetzten Bauweisen und grenzen gemäß Planzeichnung. Auf die Bauweisen muss mindestens ein Drittel der dem Straßenraum zugewandenen Gebäudeseite gebaut werden. Rückspränge über die Baulinie sind bis zu maximal 1,50 m zulässig. Wenn 2/3 der Baulinie bebaut sind, dürfen auch in den rückwärtigen Bereichen Gebäuden errichtet werden, die nicht auf die Baulinie bebaut werden müssen. Auf Baulinien muss mindestens zweigeschossig gebaut werden. In den rückwärtigen Bereichen darf niedriger gebaut werden. Für den Bereich der Gemeinbedarfsflächen wird festgesetzt, dass auf die markierten Grundstücksregeln gebaut werden kann, aber nicht gebaut werden muss. Verfahrensfehe Nebenanlagen (wie bspw. Gartenhäuser, Carports und Garagen etc.) sind auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Größe von 25 m² zulässig. Baugrenzungspflichtige Nebenanlagen, Garagen und Carports, die nicht dem Art. 37 BauNVO unterfallen, sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie sind an der jeweiligen Baulinie zu errichten. Garagen und Nebenanlagen dürfen nur im Zusammenhang mit einem Wohngebäude oder einem Gewerbebau errichtet werden, oder wenn solche Nutzungen schon auf dem Grundstücksbereich errichtet wurden. Auf Baulinien muss mindestens zweigeschossig gebaut werden, dies ist durch die Baugrenzen zu unterhalten.

4. Grünflächen, Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

Mindestens 20% der Grundstücksfläche sind nach Baumaßnahmen gärtnerisch zu gestalten. Hierbei sind heimische Pflanzen wie nachfolgend aufgelistet zu verwenden.

Symbol	Stückzahl	Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
AC	2	Acer campestre	Feld-Ahorn	Hk, 2w, 125-150
AP	2	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Hk, 100-150
CB	2	Carpinus betulus	Hainbuche	Hk, 2w, 125-150
PK	1	Prunus avium	Vogel-Kirsche	Hk, 100-150
OR	2	Quercus robur	Stiel-Eiche	Hk, 100-150
SA	2	Sorbus aucuparia	Eberesche	Hk, 100-150
SC	2	Salix caprea	Sel Weide	vSt, 4Tr, 100-150
TP	2	Tilia platyphyllos	Schwarze Sommerlinde	Hk, 2w, 125-150

Symbol	Stückzahl	Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Av	2	Amygdalus ovalis	Gewöhnl. Felsenbirne	vSt, 5Tr, 100-150
Cer	2	Cornus sanguinea	Roter Hartweige	vSt, 5Tr, 100-150
Co	2	Corylus avellana	Hainnuss	vSt, 5Tr, 100-150
Coa	2	Cornus alba	Kornelkirsche	vSt, 5Tr, 100-150
Omo	3	Crataegus monogyna	Wildrose	vSt, 3Tr, 100-150
Euo	3	Eucrymum europaeum	Gewöhnl. Pfaffenblumen	vSt, 3Tr, 100-150
Lx	3	Lonicera xylosteum	Leinwand-Hesperis	vSt, 3Tr, 100-150
Rosa	2	Rosa carolina	Rosen-Karoline	vSt, 5Tr, 100-150
Ros	5	Rosa canina	Hunds-Rose	vSt, 4Tr, 100-150
Sni	2	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	vSt, 3Tr, 100-150

Die festgesetzten Pflanzenmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung abgeschlossen sein. Die Grundstücksanlagen sind für die sorgungspflichtige und fachgerechte Pflege und Erhaltung verantwortlich. Bis 300m² Grundstücksfläche ist bei Baumaßnahmen ein Laubbäum zu pflanzen. **Straßen- / Straße** Botanischer Name Deutscher Name Qualität Acer campestre Feld-Ahorn H. 3w, extra weiter Stand, mD, 16-18 Acer campestre Spitz-Ahorn H. 3w, extra weiter Stand, mD, 16-18 Acer platanoides Spitz-Ahorn H. 3w, extra weiter Stand, mD, 16-18 Acer platanoides Cleistanthus Spitz-Ahorn H. 3w, mD, 16-18 Alnus cordata holländische Erle H. 3w, extra weiter Stand, mD, 16-18 Alnus aquatica Purpur-Erle H. 3w, extra weiter Stand, mD, 16-18 Carpinus betulus Festsitzige Säulen-Hainbuche Sol. 4w, mD, 150-175 Carpinus betulus Säulen-Hainbuche Sol. 4w, mD, 200-300 Cornus mas Kornelkirsche H. 3w, extra weiter Stand, D, 16-18 Corylus colurna Baum-Hassel H. 4w, extra weiter Stand, D, 16-18 Crataegus crug-galli Blumenblätteriger Weißdorn H. 4w, extra weiter Stand, D, 16-18 Fraxinus omis Ahorn-Esche H. 3w, extra weiter Stand, D, 16-18 Ligustrum styracium Wopplester Magnolia kobus Kobus-Magnolie H. 4w, extra weiter Stand, D, 16-18 Malus sibirica Schlarlach-Äpfel H. 3w, extra weiter Stand, D, 16-18 Mespilus germanica Echle Mispel H. 3w, extra weiter Stand, D, 16-18 Monia alba Früster Welle Fruchtlose Maulbeere H. 3w, extra weiter Stand, mD, 16-18 Ostrya carpinifolia Hopfleibweide H. 3w, extra weiter Stand, mD, 16-18 Parrotia persica Varweid H. 3w, extra weiter Stand, D, 14-16 Quercus robur Festsitzige Säulen-Eiche Sol. 3w, 200-250 Quercus robur Festsitzige Kasten Eiche H. 3w, extra weiter Stand, mD, 16-18 Sorbus ar Magnifolia Echle Mehlweide H. 3w, extra weiter Stand, mD, 16-18 Tilia platyphyllos Dreihölzlein Schmale Sommer-Linde H. 3w, extra weiter Stand, mD, 16-18 Tilia cordata Rander Kleinere Winter-Linde H. 3w, extra weiter Stand, mD, 16-20

III. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3434), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BaunVO)** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Planeneintrag (PlanV)** Planeneintrag vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), der zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bayeische Bauordnung (BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayOS 2132-1-8), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 284) geändert worden ist.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. BAUPLANUNGSRRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)**
 - 1.1 Wohngebiet (WA)** Die in der Planzeichnung mit WA bezeichneten Bereiche werden nach § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude, die Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schulen und Spielwieseflächen, nicht ständige Handwerksbetriebe und Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Gewerbetliche und handwerkliche Bauvorhaben sind von der Genehmigungsfreiheit gemäß BayBO Art. 58 Abs. 1, Satz 2 ausgenommen. Zulässig ist die Errichtung von Kleingewerbebetrieben. Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO können folgende Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden:
 - 1. Betriebe des Beherbergungswesens.
 - 2. sonstige nicht ständige Gewerbebetriebe.
 - 3. Anlagen für Dienstleistungen.In den anderen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise, zulässige sachliche Orientierungswerte gemäß DIN 19003 T4 Lärm sind am Tag 55 dB, in der Nacht 45 dB.
- 1.2 Urbanes Gebiet (MU)** Die in der Planzeichnung mit MU bezeichneten Bereiche werden nach § 6a BauNVO als urbanes Gebiet festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude sowie Gewerbebetriebe (Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schulen und Spielwieseflächen sowie Betriebe des Beherbergungswesens, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Wälder sind Anlagen und Einrichtungen für Verwaltungen, sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Diese Gebäude sind grundsätzlich im isolierten Verfahren genehmigungspflichtig. Hier dürfen auch keine Oberflächenbegrünungen erfolgen. Ausnahmsweise sind nur Gebäuden Flächen mit max. 3 m² und Zueingängen von besten bis max. 0,20 m Breite zulässig.

B. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABDRÄGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- Aufschüttungen und Abdrägen auf den Baugrundstücken sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Das natürlich vorhandene Gelände darf um + oder - 2,0 m durch Aufschüttungen und Abdrägen verändert werden.** Zum Abdängen von Abfällen sind Stützmauern mit einer Höhe von bis zu 1,30 m allgemein zulässig. Höhere Stützmauern können ausnahmsweise zugelassen werden. Die bauliche Höhenverteilung ist zu begründen und in den Plänen darzustellen. Das natürlich vorhandene und das geplante Gelände, nach den zulässigen Abdrägen und Aufschüttungen, ist in den Bauunterlagen darzustellen.
- Befestigung und Umbau bei Befestigungsbereichen (§ 1 Abs. 10 BauNVO)** Sämtliche bauliche Anlagen, die rechtmäßig im Innrahmen des Bebauungsplanes errichtet wurden, haben Bestandsschutz. Änderungen an baulichen Anlagen, die im Bestand nicht den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entsprechen, können dann vorgenommen werden, wenn die baulichen Änderungen die anderen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes erfüllen:
 - z.B. Gebäude hat höhere Wandhöhe als zulässig - Glauben können errichtet werden
 - z.B. Gebäude überschreitet Baugrenze - Aufstockung möglich bis zur maximalen Wandhöhe.

3. Flächen für den Gemeinbedarf

Die in der Planzeichnung mit VS bezeichneten Bereiche werden als Flächen für den Gemeinbedarf für Vereine und Soziales gem. § 9 Abs. 11 BauGB festgesetzt. In diesem Bereich gelten nicht die bauplanungsrechtlichen und baurechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans, da es sich um einen Sonderbaubereich handelt. Dies gilt auch für die gründerzeitlichen Gebäude. Die Wandhöhen an der Grenze dürfen nicht höher sein als die der jeweils angrenzenden Gebäude. In dem mit roter gestrichelter abgegrenzten Gebiet dürfen nur Dachflächenparkein mit einer Parkfläche bis zu max. 1,20 m² errichtet werden.

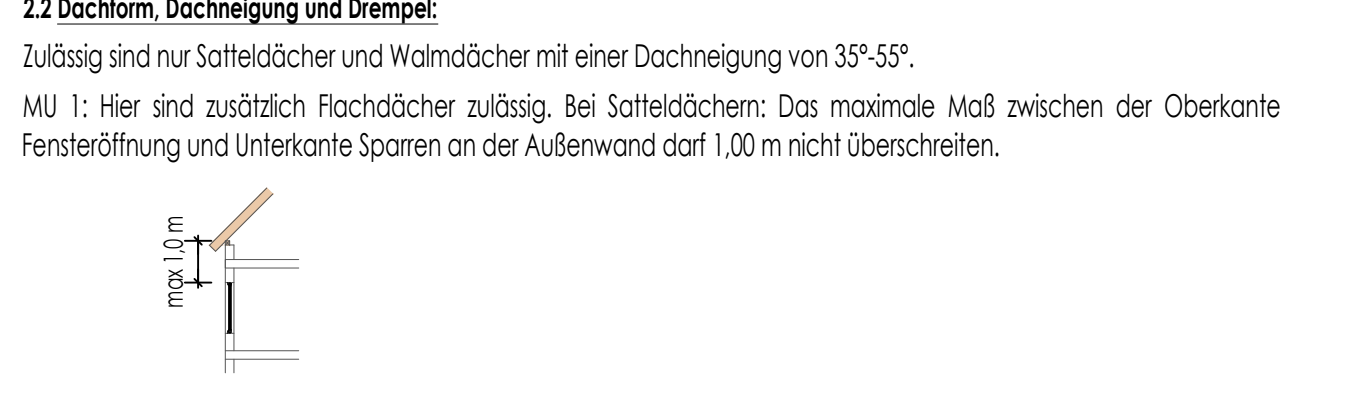
B. BAUORDNUNGSRRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)

Abweichend von Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBO darf je Grundstück eine Garage oder Nebengebäude innerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebengebäude mit einer straßenseitigen Wandhöhe von bis zu 4,00 m über der Oberkante der organisierten Straßenverkehrsfläche in den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen errichtet werden. Die Länge der Abstandsflächenlinie gegenüber der Grundstücksgrenze nicht einhaltenden Garagen und Nebengebäude mit einer mittleren Wandhöhe von bis zu 4,00 m darf 7,00 m nicht überschreiten. In diesen Fall darf das Fließen der 13,00 m Grenzabstreckung nicht ausgeschüttet werden, sondern wird auf 10,00 m reduziert. Ansonsten gelten die regulären Abstandsflächenvorschriften der BayBO in ihrer vollen gültigen Fassung.

2. Gestaltung der Gebäude (Art 81 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Baukörper:** Gebäudebreite: max. 9,50 m (gilt nicht für MU 1 und MU 2) Gebäudehöhe: max. 22,00 m (gilt nicht für MU 1 und MU 2) Gebäudehöhe: max. 4,50 m Bei MU 1 und MU 2 dürfen Satteldächer nur so hoch errichtet werden, wie dies in den anderen Gebäuden bei Ausübung der maximalen Gebäudehöhe und der daraus resultierenden Gebäudehöhe möglich ist. Diese Höhen bezieht sich ausschließlich auf die Gebäudehöhe. Sie ist daher auch bei Gebäuden anzuwenden, die nicht die volle zulässige Wandhöhe ausschöpfen.
- 2.2 Dachform, Dachneigung und Dampel:** Zulässig sind nur Satteldächer und Walddächer mit einer Dachneigung von 35°-55°. MU 1: Hier sind zusätzlich Flachdächer zulässig. Bei Satteldächern: Das maximale Maß zwischen der Oberkante Fensteröffnung und Unterkante Sparren an der Außenwand darf 1,00 m nicht überschreiten.



- 2.3 Dachaufbauten:** Dachaufbauten sind bis zu einer max. Breite von 2,50 m zulässig. Die Summe aller Giebeln auf einer Dachfläche darf max. 50% der Traufbreite betragen. Es sind nur Schleppe- und Flachdachaufbauten zulässig. Hierbei werden Zwerchhäuser zu den Dachaufbauten gerechnet. Der Giebelabstand zur Gebäudeaußenwand muss mindestens 1,50 m betragen. Grundflächen sind nur begründeten Fällen und wenn gestaltungsübergreifend ausnahmsweise zulässig. Dachschritte für Loggien sind nicht zulässig.



2.4 Bedachungsmaterial und Farbe

Zulässig sind schuppenförmige Bedachungsarten aus Ziegeln oder Beton in den Farben Rot, Rotbraun und Hellgrau, Dunkel- oder Hellweiß, Schwarz, Schwarzgrau, Schwarzgrün und Anthrazitdunkelgrau, sind nicht zulässig. Silbertherme- und Photovoltaikanlagen auf den Dächern sind nicht zulässig.

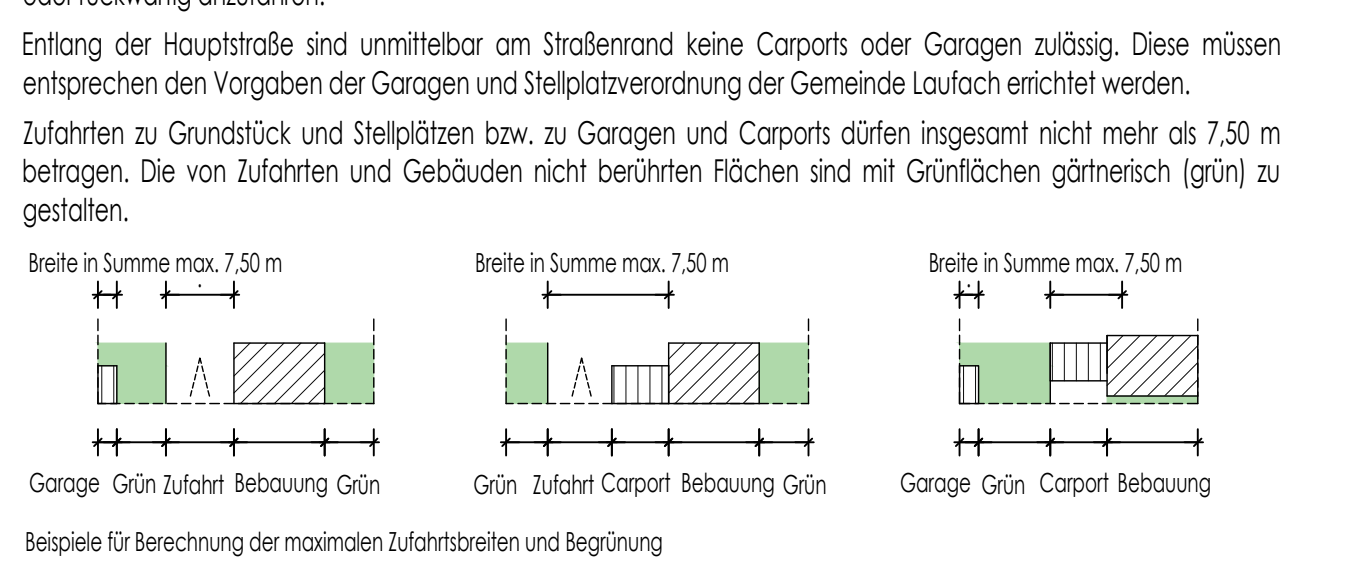
2.5 Fassadengestaltung

Die Verwendung glänzender oder reflektierender Materialien sowie grelle Fassadenanstriche und -verkleidungen sind nicht zulässig. Die Gebäude sind mit homogenen Farbflächen zu gestalten. Unterlegungen sind nur als Faschen und Fenster, die horizontale Anordnung der Geschosse und/oder der Belüftung umbauend aus dem Gebäude zulässig. Abweichungen hiervon können in Abstimmung mit der Gemeinde und der Bauaufsichtsbehörde zugelassen werden. Hierfür ist ein Fassadengestaltungsplan einzureichen.

2.6 in den Baubereichen mit Planeneintrag OM (Ortsmitte)

In vom Straßenraum einsehbaren Wandflächen sind Sockel mit rotem Sandstein und mit Materialien mit ähnlichem Aussehen zu gestalten. Alternativ sind Putzoberflächen in Sandsteinoptik zulässig. Fenster und Lüftungen müssen stehende, maximal quadratische Formate haben. Liegende oder bandartige Fenster sind unzulässig. Rücksprünge in den Gebäudewänden sind bis nur bis zu einer Tiefe von max. 25 cm zulässig.

2.7 Flachdachaufbauten



2.8 Garagen, Carports und Nebengebäude

Garagen, Carports und Nebengebäude mit einer straßenseitigen Wandhöhe von max. 4,00 m dürfen nur als Flachdach ausgeführt werden. Bei Satteldächern sind diese nur mit einer Wandhöhe von 3,00 m im Art. 6 BayBO festgelegt zulässig. Im MU Gebiet darf das Dachgeschoss zu Straßen hin nicht für Einfahrten für Garagen genutzt werden. Diese sind seitlich oder schrägwandig anzufordern. Errichtung der Hauptgebäude ist unmittelbar am Straßenrand nahe Carports oder Garagen zulässig. Diese müssen entsprechen den Vorgaben der Garagen und Stellplatzverordnung der Gemeinde Laufach errichtet werden. Zufahrten zu Grundstück und Stellplätzen bzw. zu Garagen und Carports dürfen insgesamt nicht mehr als 7,50 m betragen. Die von Zufahrten und Gebäuden nicht betroffenen Flächen sind mit Grünflächen gärtnerisch (grün) zu gestalten.

2.9 Befestigungen

Zulässig sind folgende Materialien und Anlagen: Mauern aus heimischen Natursteinen oder Betonwerksteinen mit Oberflächen, die heimischen Natursteinen ähneln, verputzte Mauern, Züme aus verbläuten Holzelementen, Stangengeländemauern und Züme und Einfriedungen aus Stahlblech, Mauerwerkzäune und Edelstahlzäune. Alle anderen Materialien sind unzulässig, insbesondere Kunststoffsicherungen jeder Art oder flächige, kaum entfernbare Metallverkleidungen wie Treppenzäune, Wellblech oder Wellplatten gleicher Art oder Kunststoffziegel in Metallbauweise. Einfriedungen in der privaten Gärten: Einfriedungen mit max. 1,20 m Höhe, als Maschendrahtzaun oder Holzzaun, Stabgitterzäune o. Ähnliches. Geschlossene Einfriedungen sind unzulässig. Einfriedungen mit Stützmauern dürfen eine Gesamthöhe der Geländegrenze von insgesamt 2,00 m nicht überschreiten.

2.10 Wasserschutzmaßnahmen

Neubauten oder Umbauten, die im räumlichen Geltungsbereich des HQ 100 liegen, sind entsprechend den Vorgaben einer Hochwasserangepasstes Bauweise umzusetzen. Dies gilt nicht, wenn die Bauteile, die von einer Änderung betroffen sind, aufgrund ihrer Höhe nicht vom Hochwasser betroffen werden können. Gebäude sind bis zu einer Höhe von 25 cm über HQ100 wasserrechtlich zu errichten (Keller wasserrechtlich und lufttechnisch; dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenanlagen, Installationsdurchführungen etc.). Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizung-, Abwasser- und Elektroinstallation, muss mindestens an das HQ100 angepasst sein. Die wesentlichen Anlagenbereiche sind, soweit möglich, oberhalb des Wasserstands bei HQ100 zu errichten. Die Außen- und Rückbauschnur sowie die Schicht- und Funktionsfähigkeit der betroffenen Anlagen sind auch beim Bemessungshochwasser zu gewährleisten. Die gekernten Röhren des ermittelten Überschwemmungsgebietes sind aus Gründen der Hochwasseranpassung freizuhalten, Anpflanzungen, Züme sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder forschwemmen werden können, sind verboten. Zulässigweise errichtete bauliche Anlagen haben Bestandsschutz. Die Gebäude sind bis mind. 25 cm über der Gebäudemauerkante so zu gestalten, dass Infiltrate von Statereggen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. In Wohngebäuden, die aufgrund der hartgenutzten Gelände erschneiden, müssen Rutschmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

V. NACHWEISE DURCH TEXT

1. Hinweisschrift/Umweil

Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Brauchwasser wird empfohlen eine Zisterne für die Gartenbewässerung zu errichten. Ebenso soll nach Möglichkeit die Speicherung von Regenwasser zum Gebrauch in den Gebäuden zur Verbesserung der lufttechnischen Verhältnisse mit Rank- und Kletterpflanzen wird empfohlen. Dies gilt insbesondere für ungeschützte, fensterlose Fassadenbereiche.

2. Anpflanzungen

2.1 Allgemein: Bei der Durchführung von Pflanzungen sind die erforderlichen Schutz- und Sicherheitsmaßnahmen zu Vor- und Entsorgungstätigkeiten sowie zu Verkehrsregeln zu berücksichtigen.

2.2 Pflanzbeispiele für Kleinpflanzen:

Gemeine Wäldchen (Clematis vitalba), Elv (Hedera helix), Hopfen (Humulus lupulus), Abendläuter (Lonicera caerulea), Waldrebe (Panicum quinquefolium), Krähenbeere (Vaccinium myrtillus), Kirschen, Spalierrose.

2.3 Abfallwirtschaft

- Es wird auf die 10.08.2021 gültige Verordnung für Ersatzstoffe hingewiesen.
- Bei Gebäudemodernisierungen mit Material, das nicht aus dem betreffenden Grundstück stammt, muss das Zwerchhaus zu den Dachaufbauten gerechnet.
- Die Flächenhöhe der Gebäude und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorkauf zum Bebauungs- Grünordnungsplan "Laufach Ortsmitte Nord" in der Fassung vom 11.04.2022 hat in der Fassung vom 23.05.2022 bis 27.08.2022 stattgefunden.

2.4 Richtigkeit

Es wird auf die Richtlinienverordnung EF Beseitigung 2 - Wasser 1 Hingewiesen. Informationen hierzu erteilt die höhere Landesplanungsbeförde in der Regierung von Unterfranken.

2.5 Förderung von Baugestaltung

Auf die von der Gemeinde Laufach festgesetzten Richtlinien zur Förderung von Um- und Neubauten, die den Erhalt des Ortsbildes und der historischen Bausubstanz unterstützen, wird hingewiesen.

2.6 Leihungen im Ferngebiet

- Leihungen der Bayerwerk Netz GmbH: In den Straßen liegen Stromleitungen. Vor Erdarbeiten sind Stromanschlüsse bei der Bayerwerk Netz GmbH anzufordern. (Detaillink: <https://portal.bildung.kurfk.de>)
- Leihungen der NBN Netzdienste Straß-Alten GmbH: Im Plangebiet befinden sich Leihungen der NBN. Vor Bauarbeiten ist deren Lage bei der NBN zu erfragen bzw. kann im Internet eingesehen werden. (Detaillink: <https://portal.bildung.kurfk.de>)

2.7 Artenschutz (§ 44, 45 BNatSchG)

Nach §§ 44, 45 BNatSchG ist der abzuerrichtende Gebäudebestand auf das Vorkommen von Vögeln (z. B. Hausrotschwanz, Mäulchschwalbe, Mauersegler, Dohle) und Säuglingen (Fledermaus) aus dem biologisch geschützten Bereich zu überprüfen. Das Ergebnis dieser Überprüfung ist der Unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Abbrucharbeiten vorzulegen. Je nach Ergebnis kann dies die Bereitstellung neuer Quartiere nach sich ziehen. Vor Beginn der Baumaßnahmen auf den Grundstücken sind die zu überbauenden Flächen auf geschützte Säuglinge (z.B. Fledermaus) oder Reptilien (z.B. Zaunmännchen) und Säure auf Höhlensäugetiere und Dornschwanz zu kontrollieren, um ggf. zur Vermeidung des Schädigens Vorkehrungen zu treffen. Höhlensäugetiere sind grundsätzlich zu erhalten; sollte dies nicht möglich sein, ist gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Einvernehmliche Lösung zu erarbeiten. Zur Vermeidung des Störens und Verletzens von Vögeln und Fledermäusen ist die Baufeldgrenzordnung nur außerhalb der Fortflugzeiten im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar (§ 39 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG) vorzunehmen. Liegende oder bandartige Fenster sind unzulässig.

2.8 Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg (WWA AB)

Die Bebauung liegt (teilweise) im ermittelten Überschwemmungsgebiet des Beechbachs. Durch bauliche Maßnahmen und eine Hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Vorhandenen durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweise hierzu liefert z. B. die Hochwasserbehörde des Bundes). Entsprechende (auch über die Festsetzungen dieses Plans hinausreichende) Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG). Schutz vor Überflutungen infolge von Störungen: Infolge von Störungen ereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorkehrungen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Kellerfenster sowie Kellerabflüsse müssen wasserrechtlich und/oder mit Aufbauten, z. B. vier Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarhazardversicherung wird empfohlen. Sollen bei den Auszubehrenden organologische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine sachliche Bodenveränderung oder Alluvial hinduweisen, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Küvelungsbehörde) zu benachrichtigen.

2.9 Immissionschutz

Auf die vom Gewerbebetrieb Döcker GmbH und der Bundesstraße 827 auf das Wohngebiet erwirkenden Immissionen (z. B. Lärm, Erschütterungen) wird hingewiesen. Fortsetzungen hinsichtlich erforderlicher Schutzmaßnahmen können gegenüber dem ständesbauamtlichen nicht geltend gemacht werden. Der Bauwetter hat durch entsprechende bauliche bzw. planerische Maßnahmen selbst Abhilfe zu schaffen. Auf die Notwendigkeit der Erstellung eines Schallschutznachweises wird hingewiesen. Die Einhaltung der Schallgrenzwerte ist -falls erforderlich- durch einen Schallschutznachweis gem. Art. 62 BayBO nachzuweisen.

2.10 Grünöden

Die im Planzeichnung markierten Bäume sollen erhalten werden, da sie wichtige Lebensräume für zahlreiche Tierarten sind und das Dorfbild positiv beeinflussen. Bei Verlust sollen sie durch Neupflanzungen ersetzt werden.

VI. VERFAHRENSMERKRE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Laufach hat in seiner Sitzung vom 19.10.2020 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Laufach Ortsmitte Nord" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.10.2020 öffentlich bekanntgemacht.
- Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Bau