

GEMEINDE LAUFACH LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN LIEBESGRUND - OST

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

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO

GRZ 0,4 Grundflächenzahl bis 0,4 GRZ.

GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO, maßgebend sind die Baugrenzen

GFZ 1,2 Geschossflächenzahl bis 1,2 GFZ.

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

I+S+D

1 Vollgeschoss zwingend, 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss als Höchstgrenze und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Wandhöhe Bergseite bis 4,0 m über Gelände bzw. Straße. Wandhöhe Talseite bis 7,0 m über Gelände. Satteldach, Dachneigung 40° - 46°. Dachausbau nach BayBO.

DACHGAUBEN

Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
1. SchlepPGAuben ab 45° Dachneigung des Wohnhauses.
2. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Traufflänge.
Bei Errichtung von Gauben und einem Zwerchgiebel insgesamt höchstens 1/2.
3. Abstand von Vorderkante Giebel mind. 1,5 m.
4. Gaubenbänder und Blindgauben sind unzulässig.

ZWERCHGIEBEL

Zwerchgiebel sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
1. Dachneigung und Dachdeckung wie Hauptgebäude.
2. Die Wandhöhe darf 3,0 m über dem darunterliegenden Geschoß liegen. Der First muss jedoch 0,6 m unter dem Hauptfirst liegen.
3. Max. Breite des Zwerchgiebels 3,50 m.
4. Die bei der Zahl der Vollgeschosse festgesetzte Wandhöhe gilt nicht.

QUERGIEBEL

Quergiebel sind nicht zulässig.

KRÜPPELWALM

Krüppelwalme sind bis 1/3 der Giebelhöhe mit einer Schenkellänge bis 1.50 m zulässig.

KNIESTOCK

Ein Kniestock ist, bei Einhaltung der Wandhöhe, mit 0,5 m Höhe zulässig, gemessen wird an der Außenwand innen zwischen der Oberkante Rohdecke und der Unterkante Sparren der tragenden Konstruktion.

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

- Auffüllungen und Abgrabungen**
Zur Einhaltung der festgesetzten talseitigen Wandhöhe sind Auffüllungen und Abgrabungen bis 1,30 m über natürlichem Gelände zulässig.
Für die bergseits der Straße liegende Bauzeile sind Abgrabungen zur Herstellung der Garagenzufahrt oder des Sockelgeschosses auch höher zulässig.
Für die talseitig der Straße liegende Bauzeile sind Auffüllungen zwischen Gebäude und Straße zulässig.
Zur Vermeidung höherer Auffüllungen ist die talseitige Dachfläche abzuschleppen (siehe Schnitt) oder es sind versetzte Geschosse auszubilden.
- Terrassierung des Geländes:**
Zur Terrassierung des Geländes sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,3 m, an der seitlichen Grenze bis 0,8 m zugelassen. Die maximale Höhe der Stützmauer richtet sich nach der Sohle am Fuße des Abhanges und nach dem ursprünglichen Geländeneiveau. Der Nachweis über die Erforderlichkeit einer Stützmauer und die Einhaltung der Höhe ist im Bauantrag zu führen. Der Abstand der Stützmauer zur rückwärtigen Grundstücksgrenze muss mind. 3,0 m betragen.
Böschungen sind 1 : 1,5 oder flacher anzulegen.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN



Offene Bauweise, nur Einzelhaus zulässig.



Offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig.

Doppelhäuser sind in Dachform, Dachneigung, Dachfarbe und Dachdeckung einheitlich zu gestalten.



Baugrenze



Firstrichtung Satteldach
Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Planteil anzuordnen. Garagen sind von den Festsetzungen nicht betroffen.



Grenzbebauung zwingend (nur für Doppelhäuser und Garagen mit Nebenanlagen)

VERKEHRSFLÄCHEN



Verkehrsfläche



Geh- und Fußwege



Wirtschaftsweg



Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN



Öffentliche Grünflächen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

WOHNEINHEITEN

pro Einzelhaus max. drei Wohneinheiten
pro Doppelhaus max. zwei Wohneinheiten

NEBENANLAGEN

Genehmigungsfreie Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.



Fläche für Garagen

GARAGEN UND CARPORTS

- Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen oder der Flächen für Garagen zulässig.
- max. Länge bei Grenzbebauung 8,0 m, für die Baugrundstücke Talseits der Straße 6,0 m.
- Dachform: Satteldach dem Wohnhaus entsprechend oder Flachdach 0°- 7°.
- An der Grundstücksgrenze zusammentreffende Garagen in gleicher Dachform und Dachneigung vorzugsweise in gleicher Flucht.
- Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0 m.

AUSNAHMEREGLUNG FÜR GARAGEN TALSEITS DER ERSCHLIESSUNGSSTRASSE

Die Wandhöhe talseits ist bis 6,50 m dem Gelände entsprechend unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Die Garage wird mit der Nachbargarage an der gemeinsamen Grenze errichtet (kein Zwang zur gleichzeitigen Errichtung der Grenzgarage), oder
- die Garage wird an das Wohnhaus angebaut und ein seitlicher Grenzabstand von mind. 3,0 m wird eingehalten.



110 kV - Bahnstromleitung mit Schutzstreifen.
Innerhalb des Schutzstreifens sind folgende Nutzungsbeschränkungen:
1. Bäume, Kulturen, sonstiger Aufwuchs und Vorrichtungen wie Stangen und dgl. dürfen keine größere Höhe als 3,5 m über Erdboden erreichen.
2. Beregnungsanlagen dürfen eine Gipfelhöhe des Wasserstrahles bis 3,5 m erreichen. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung der Deutschen Bahn AG.
3. Bewohnbare und unbewohnbare Gebäude sowie Schuppen dürfen - innerhalb des Schutzstreifens von 9,35 m nicht errichtet werden - im übrigen Schutzstreifen nur mit Zustimmung der Deutsche Bahn AG.
4. Die Lagerung feuer-, sprenggefährlicher und zum Zerfall neigender Stoffe ist nur mit Zustimmung der Deutschen Bahn AG zulässig.

6,5

Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe).

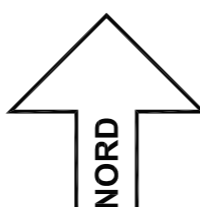
●●●●●●●● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.

DACHFLÄCHENWASSER

Das im Plangebiet anfallende Dachflächenwasser soll in Regenauffangbehälter mit Versickerungsüberlauf der Versickerung zugeführt werden. Für stärkeren Regenfall soll ein Notüberlauf in den Mischwasserkanal hergestellt werden. Alternativ hierzu kann eine Mulde erstellt werden, welche als Versickerungsmulde das Dachflächenwasser versickert. Anfallendes Niederschlagswasser kann unter Einhaltung der Einschlägigen Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in den Untergrund versickert werden. Eine breitflächige Versickerung ist anzustreben. Andersfalls ist beim Landratsamt die erforderliche Erlaubnis zu beantragen.

DACHDECKUNG

Dacheindeckung in gedecktem Farbton, rot bis rotbraun, braun, schwarz und anthrazitfarbe (Dachziegel, -pfannen und -steinen). Metalleindeckungen sowie hochglänzende, leuchtende und grellfarbene Materialien blau, gelb oder grün sind nicht zulässig.



M 1 : 1000

FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Nach der Bauvorlagenverordnung sind den Planunterlagen ein Plan für das Gesamtgrundstück beizufügen.
Planinhalt z.B.: Geländeschnitt, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Stellplätze...

STELLFLÄCHEN UND ZUFahrTEN

Die Breite der Stellflächen einschließlich Garagenzufahrten darf 60 % der Straßlänge des Baugrundstücks nicht überschreiten. Ausführung mit offenen Fugen, z.B. Rasenfugen, Gittersteinen oder lediglich befestigten Fahrspuren.

EINFRIEDUNG

Einfriedungshöhe an der Straße bis 1,0 m, Einfriedungshöhe seitlich und rückwärtig max. 1,3 m. Innerhalb des Straßenzuges ist eine einheitliche Gestaltung zu wahren. Lattenzäune sind zu bevorzugen. Betonpfosten sind nicht erlaubt.



vorhandene Kirschbäume -zu erhalten



Baum- und Strauchbepflanzung auf öffentlichen Grünflächen mit heimischen Laubgehölzen. Zu verwenden sind Hochstämme mit 16 - 18 cm Stammumfang.

PFLANZGEBOT EINZELBÄUME IM STRASSENRAUM

Anpflanzung von Straßenbäumen auf öffentlichem Grund. Zu verwenden sind hochstämmige Laubbäume mit 16 - 18 cm Stammumfang.

PFLANZGEBOT HAUSBAUM

Je Baugrundstück ist mind. ein hochstämmiger heimischer Laubbaum (Hausbaum) anzupflanzen und zu unterhalten. Vorhandene Bäume können angerechnet werden.

PFLANZGEBOT BEPFLANZUNG AM ÜBERGANG ZUR OFFENEN LANDSCHAFT

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

BAUMBEPFLANZUNG IN DER NÄHE VON TELEKOMMUNIKATION- UND VERSORGNUNGSANLAGEN

Bei der Durchführung der Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die Bäume mind. in 2,5 m Abstand zu Telekommunikations- und Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.

NADELGEHÖLZE

Nadelgehölze sind nicht standortgerecht. Ihr Anteil ist daher auf höchstens 20% zu beschränken.

PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE HEIMISCHE BÄUME:

Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Roterle (Alnus glutinosa), Birke (Betula pentula), Hainbuche (Carpinus betulus), Eßkastanie (Castanea sativa), Esche (Fraxinus excelsior), Walnuß (Juglans regia), Vogelkirsche (Prunus avium), Traubeneiche (Quercus petraea), Silberweide (Salix alba), Eberesche (Sorbus aucuparia), Winterlinde (Tilia cordata), Obstbäume.

PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE HEIMISCHE STRÄUCHER:

Hainbuche (Carpinus betulus), Hartriegel (Cornus sanguinea), Weißdorn (Crataegus monogyna), Hasel (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Liguster ungeschnitten (Ligustrum vulgare), Schlehe (Prunus spinosa), Faulbaum (Rhamnus frangula), Alpenjohannisbeere (Ribes alpinum), Stachelbeere (Ribes grossularis), Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum), Brombeere (Rubus fruticosus), Himbeere (Rubus idaeus), Heckenrose (Rosa canina), Salweide (Salix caprea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schneeball (Viburnum lantana).

PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE KLETTERPFLANZEN:

Gemeine Waldrebe (Clematis vitalba), Efeu (Hedera helix), Hopfen (Humulus lupulus), Jägerjelleber (Lonicera caprifolium), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia), Knöterich (Polygonum auberti), Blauregen (Wisteria sinensis), Kletterrosen, Spalierobst.

AUSGLEICHSFLÄCHEN



Die Eingriffs- und Ausgleichsermittlung des Büros Trölenberg + Vogt vom 15.03.2004 ist als Anlage der Begründung beigefügt.

HINWEISE



Bestehende Grundstücksgrenze



Vorgeschlagene Grundstücksteilung

1234

Flurstücksnummern



Höhenlinie



Vorhandene Wohngebäude
I = 1 Vollgeschoss, S = Sockelgeschoss, D = Dachgeschoss



Vorgeschlagene Wohngebäude. Die Abmessung der Baukörper ist als Vorschlag dargestellt. Festgesetzt ist die Baumform und die Firstrichtung.



Vorhandene Neben- und Garagengebäude

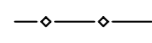


Vorgeschlagene Garagenstandorte

ABSTANDSREGELUNG nach Art. 6 und 7 BayBO.

GARAGEN

Nach Art. 7 (4) BayBO als Grenzgarage bis 50 m² Nutzfläche zulässig.



Kanalleitung bzw. Bachverrohrung

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

Für den Bebauungsplan ist die BauNVO in der neuesten Fassung maßgebend.

SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1.

Allgemeines Wohngebiet - WA - tags 55 dB, nachts 45/40 dB.
Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbelärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.

EMISSIONEN

In der Nähe des Baugebietes befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Die Emissionen sind zu tolerieren.

BÖSCHUNGEN

Durch Erdbewegung entstehende Böschungen sind 1 : 1,5 oder flacher anzulegen. Vorhandene oder beim Straßenbau entstehende Böschungen gehören zu den privaten Grundstücken.

BODENDENKMÄLER

Bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern sind unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

SCHICHTEN- UND HANGDRUCKWASSER

Gegen Schichten- und Hangdruckwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

QUELL- UND DRÄNSAMMELWASSER

Oberflächen-, Dach- und Quellwasser dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden, wenn eine andere Möglichkeit der Ableitung vorhanden ist, z.B. Trennsystem zum Vorfluter.

DRAINAGEWASSER

Drainagewasser darf nicht in den Abwasserkanal eingeleitet werden.

SOLARNUTZUNG UND PHOTOVOLTAIKANLAGE

Solarnutzung und Photovoltaikanlagen auf den Dächern oder an Fassaden werden empfohlen.

Präambel:
Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 BauGB, des Art. 91 Abs. 3 BayBO 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 Satzung beschlossen.

1. Der Gemeinderat Laufach hat in der Sitzung vom 23.07.1991 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.08.1991 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die Bürgerbeteiligung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans hat in der Zeit vom 29.09.2003 bis 29.10.2003 stattgefunden.

3. Die Beteiligung zu hörenden Trägern öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 13.04.2004 bis 17.05.2004 stattgefunden.

4. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 03.11.2003 wurde mit der Begründung in der Zeit vom 16.08.2004 bis 16.09.2004 öffentlich ausgestellt.

5. Die Gemeinde Laufach hat mit Beschluss des Gemeinderats Laufach vom 03.04.2006 den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Liebesgrund - Ost“ gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 21.06.2004 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Laufach, den

Siegel

Bürgermeister

Ausgefertigt:
Gemeinde Laufach, den

Siegel

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Laufach, den

Siegel

Bürgermeister

Ausgearbeitet:
Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Schäffner
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021/424101, Fax. 450323

Aschaffenburg, 05.11.2003, 21.06.2004