"Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung"

NORD

M 1 : 1000

Präambel:
Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der derzeit gültigen Fassung, Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B) in der derzeit geltenden Fassung und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) in der derzeit geltenden Fassung hat der Gemeinderat diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.05.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes und in der Sitzung vom 21.01.2019 gemäß § 13a BauGB die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigtem Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.03.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauBG zum Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 25.01.2019 hat in der Zeit vom 01.04.2019 bis 03.05.2019 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 25.01.2019 hat in der Zeit vom 01.04.2019 bis 03.05.2019 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 24.06.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.07.2019 bis 19.08.2019 und in der Fassung vom 12.09.2019 in der Zeit vom 30.09.2019 bis 14.10.2019 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 24.06.2019 wurde mit der Begründung in der Zeit vom 15.07.2019 bis 19.08.2019 und in der Fassung vom 12.09.2019 in der Zeit vom 30.09.2019 bis 14.10.2019 öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Laufach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.10.2019 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.10.2019 als Satzung beschlossen.

Laufach, den .....

Siegel

.....
1. Bürgermeister

Ausgefertigt:

Laufach, den .....

Siegel

.....
1 .Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am 08.11.2019 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

Laufach, den .....

Siegel

.....
1 .Bürgermeister

Ausgearbeitet:
Bauatelier
Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin
Dipl. - Ing. Wolfgang Schäffner, Architekt
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon: 06021/424101, Fax.: 06021/450323
E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de

Aschaffenburg, 15.01.2019, 25.01.2019, 24.06.2019,
12.09.2019, 21.10.2019

WEITERE HINWEISE

ANLAGENGENEHMIGUNGSPFLICHT AM LAUFACHBACH
Nach § 36 WHG i.V.m. Art. 20 BayWG sind Anlagen genehmigungspflichtig, die weniger als 60 m von der Uferlinie entfernt sind.

HOCHWASSERGEFAHREN- HOCHWASSERRISIKOBEREICH
Die Gebäude Spessartstraße Nordseite Hs.Nr. 61, 69 - 71 und Südseite Hs.Nr. 56 - 84 sind teilweise Hochwasser gefährdet bzw. liegen im erweiterten Hochwasserrisikobereich.
Auf die Überschwemmungsgefahr bei einem HQ_{100} des Laufachbaches wird hingewiesen. Von den jeweiligen Betroffenen ist ein geeigneter Objektschutz am Gebäude selbst zu prüfen (hochwasserangepasstes Bauen).
Folgende Hochwasserschutzmaßnahmen werden empfohlen:
Anordnung von Gebäudeöffnungen mind. 0,50 m über dem zu erwartenden Wasserspiegel bei einem HQ_{100}, Verwendung bestimmter Baustoffe etc..

SCHICHT- UND HANGDRUCKWASSER
Gegen Schicht- und Hangdruckwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

OBERFLÄCHENWASSER
Gegen Oberflächenwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

QUELL- UND DRÄNSAMMELWASSER
Quell- und Dränsammelwasser dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.

NIEDERSCHLAGSWASSER
Zu prüfen ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes. Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist wasserrechtlich erlaubnisfrei, wenn die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Vorgaben der zugehörigen technischen Regeln (TRENGW) beachtet werden.
Das Niederschlagswasser ist möglichst auf den eigenen Grundstücken breitflächig zu versickern bzw. in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser im Haushalt oder zur Gartennutzung zu verwenden. Der Überlauf der Zisternen kann an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden.

DACHFLÄCHEN
Bei Versickerung von Niederschlagswasser dürfen die angeschlossenen Dachflächen nicht mit unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei eingedeckt sein.

REGENERATIVE ENERGIEN
Empfohlen werden die Beheizung und die Warmwasserversorgung der Gebäude mit regenerativen Energien (wie z.B. Solarthermie, Außenluft) sowie Photovoltaikanlagen.

ZWEITER RETTUNGSWEG
Bei Gebäuden mit einer Rettungshöhe von über 8,00 m ist der 2. Rettungsweg baulich sicherzustellen.

DIN-NORMEN
DIN-Normen, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden im Fachbereich Bauen und Planen der Gemeinde Laufach, Raiffeisengasse 4, 63846 Laufach während der allgemeinen Dienststunden zur Einsicht bereitgehalten.

BESTANDSANGABEN

- Bestehende Grundstücksgrenze
- 309 Flurstücksnummern
- 320 Höhenlinie
- Vorhandene Wohngebäude
- Vorhandene Neben- und Garagengebäude
- Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

IMMISSIONSSCHUTZ - SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

SCHALLIMMISSIONSSCHUTZ

P1 Immissionspunkt (Berechnung siehe Begründung)
Im Plangebiet werden durch die Schallimmissionen der Bundesstraße und der Bahnlinie die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten. Bei Neu- und Umbaumaßnahmen müssen passive Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen - mit Ausnahmen von Küchen, Bädern u. Hausarbeitsräumen - sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen mind. die in Tab. 7 der DIN 4109 vom Januar 2018 für den nach der Schallberechnung sich ergebenden Lärmpegelbereich aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten.
Die Schlafräume sollten möglichst schallabgewandt orientiert werden. Dort wo dies nicht möglich ist, sind in die Schlafräume schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen. Die schallgedämmten Lüftungen müssen den Anforderungen an die Luftschalldämmung der jeweiligen Fenster entsprechen.

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. Art. 7 Abs. 1 BayBO

FREIFLÄCHENGESTALTUNG
Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

STELLPLÄTZE UND ZUFAHRTEN
Ausführung der Befestigung der Stellflächen und Zufahrten in wasserdurchlässigem Aufbau; beispielsweise mit Drainpflaster, Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster oder lediglich befestigte Fahrspuren. usw.

ARTENSCHUTZ
Maßnahmen zur Vermeidung:
1. Nach §§ 44, 45 BNatSchG ist der abzureißende Gebäudebestand auf das Vorkommen von Vögeln (z.B. Hausrotschwanz, Mehlschwalben, Mauersegler, Dohlen) und Säugetieren (Fledermäuse) von einer biologisch ausgebildeten Person zu überprüfen. Das Ergebnis dieser Überprüfung ist der Unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Abbrucharbeiten vorzulegen. Je nach Ergebnis kann das die Bereitstellung neuer Quartiere nach sich ziehen.
2. Vor Beginn der Baumaßnahmen auf den Grundstücken sind die Bäume auf Höhlenstrukturen und Dauernester zu kontrollieren, um ggf. zur Vermeidung des Schädigens Vorkehrungen zu treffen.
3. Höhlenbäume sind grundsätzlich zu erhalten; sollte dies nicht möglich sein, ist gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde eine einvernehmliche Lösung zu erarbeiten.
4. Baumfällung / Gehölzrodung
Zur Vermeidung des Tötens und Verletzens von Vögeln und Fledermäusen ist die Baumfällung / Gehölzrodung nur außerhalb der Fortpflanzungszeit im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar (§ 39 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG) vorzusehen.

PFLANZGEBOTE UND BINDUNGEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum

HAUSBAUM
Bei einer Neubebauung ist je Baugrundstück mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und ggf. nach Abgang zu ersetzen.

BAUMPFLANZUNG IN DER NÄHE VON TELEKOMMUNIKATIONS- UND VERSORGUNGSANLAGEN
Bei der Durchführung der Baumpflanzung ist darauf zu achten, dass die Bäume mind. in 2,50 m Abstand zu Telekommunikations- und Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.

PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE HEIMISCHE GEHÖLZE
PFLANZBEISPIELE FÜR GROSSE BÄUME (Hausbäume, öffentliche Grünflächen):
Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Winterlinde (Tilia cordata), Birke (Betula pendula), Vogelkirsche (Prunus avium), Esskastanie (Castanea sativa), Walnuss (Juglans regia) .

PFLANZBEISPIELE FÜR KLEINERE BÄUME (Hausbaum, Vorgarten, Pflanzung im Straßenraum):
Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Traubenkirsche (Prunus padus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Obstbäume (z.B. Lohrer Rambur).

PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE STRÄUCHER:
Hartriegel (Cornus sanguinea), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Hasel (Corylus avellana), Hainbuche (Carpinus betulus), Schlehe (Prunus spinosa), Faulbaum (Rhamnus frangula), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Heckenrose (Rosa canina), Alpenjohannisbeere (Ribes alpinum), Schneeball (Viburnum lantana), Salweide (Salix caprea), Liguster ungeschnitten (Ligustrum vulgare).

BEISPIELE FÜR KLETTERPFLANZEN:
Efeu (Hedera helix), Knöterich (Polygonum aubertii), Blauregen (Wisteria sinensis), Hopfen (Humulus lupulus), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia `Engelmanii´), Kletterrosen, Spalierobst (Apfel, Birne, Kirsche).

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

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
Nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO

ABSTANDSFLÄCHENREGELUNG
In der offenen Bauweise (o):
Die Abstandsflächen richten sich nach den Regelungen des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
In der halboffenen Bauweise (a):
Die Abstandsflächenregelung richtet sich nach Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung. Die Höhe von Dächern mit einer Neigung von weniger als 70° wird zu einem Drittel, bei einer größeren Neigung der Wandhöhe voll hinzugerechnet und die Tiefe der Abstandsfläche beträgt 0,4 H, mindestens 3,00 m

DACHFORM
Satteldach mit einer Dachneigung von 30° bis 53°

DACHGAUBEN
Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
1. Dachneigung des Wohnhauses mind. 38°,
bei Schleppgauben Dachneigung des Wohnhauses mind. 45°.
2. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Traufländge. Bei Errichtung von Gauben und einem Zwerchgiebel insgesamt höchstens 1/2 der Traufländge.
3. Abstand von Vorderkante Giebel mind. 1,50 m.
4. Gaubenbänder und Blindgauben sind unzulässig.

QUER-ZWERCHGIEBEL
Quer- und Zwerchgiebel sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
1. Firsthöhe muss mind. 0,60 m unter dem Hauptfirst liegen.
2. Die Breite des Quer-/Zwerchgiebels darf max. 50% der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen.
3. Die bei der Zahl der Geschosse festgesetzte Wandhöhe gilt nicht.

DACHEINDECKUNG
Dacheindeckung in gedecktem Farbton. Glänzende Materialien sowie grelle Farben werden nicht zugelassen.

EINFRIEDUNG STRASSENSEITIG
Einfriedungshöhe bis max. 1,30 m Höhe

STELLPLATZBEDARF
Im Einzelnen gilt die "Satzung über die Herstellung von Stellplätzen" der Gemeinde Laufach in der jeweils gültigen Fassung.
Für das Wohngebiet "WA-Soz.W." mit Nutzungsbindung auf mindestens 25 Jahre wird festgesetzt:
1 Stellplatz je Wohnung.

MOBILFUNKANLAGEN
Mobilfunkanlagen als gewerbliche Anlagen werden nach § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO nicht zugelassen, um das Ortsbild und das Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen.

SONSTIGE PLANZEICHEN
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 10 Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe)
- Gebäudeabbrüche

HINWEISE

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

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG
Für den Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) 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.

BUNDESSTRASSE 26 UND BAHNLINIE
Auf die von der Bundesstraße 26 und der Bahnlinie auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen, insbesondere den Verkehrslärm, wird hingewiesen. Forderungen hinsichtlich aktiver und passiver Schutzmaßnahmen können gegenüber dem Straßenbaulastträger, der Deutschen Bahn AG und der Gemeinde Laufach nicht geltend gemacht werden.

BODENFUNDE-DENKMALSCHUTZ
Nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz sind auftretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

BERGBAU
Bei Baugrunduntersuchungen und Baugrubenaushub ist auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und bei auftretenden Hinweisen das Bergamt Nordbayern zu informieren. Bei Vorkommen von Bergbaustollen sind anfallende Kosten zur Verfüllung von den Grundstückseigentümern zu tragen.

BÖSCHUNGEN
Durch Erdbewegung entstehende Böschungen sind 1 : 1,5 oder flacher anzulegen und nach den im Plan vorgesehenen Beispielen zu bepflanzen.

FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN
Den Bauvorlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan für das Gesamtgrundstück beizufügen. Planinhalt: z.B. Geländeschnitt, Aufteilung der Rasen- u. Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Stellplätze...

GEMEINDE LAUFACH
LANDKREIS ASCHAFFENBURG
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
SPESSARTSTRASSE MITTE
Verfahren nach § 13a BauGB
Bebauungsplan der Innenentwicklung

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
Nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanZV 90

Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der gemäß § 10 BauGB erfolgten Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft.

Grenze des Geltungsbereiches

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 7 BauGB i. V. m. § 1 und § 4 BauNVO

WA — **Allgemeines Wohngebiet** nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Zulässig sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

WA-Soz.W — **Flächen für die soziale Wohnraumförderung** nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB
In dem allgemeinem Wohngebiet WA-Soz.W dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die entsprechend der Wohnraumförderbestimmungen 2012 (WFB 2012) in der Einkommensorientierten Förderung (EOF) gefördert werden.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 20 BauNVO

NUTZUNGSSCHABLONE

WA WA-Soz.W	WA	WA	WA	Art der baulichen Nutzung		
GRZ 0,4 / GFZ 1,2	GRZ 0,4 / GFZ 1,2	GRZ 0,4 / GFZ 1,2	GRZ 0,4 / GFZ 1,2	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	
II+D / O / ED	II+D / O / DH	II+D / a	II+D / O / ED	Zahl der Vollgesch.	Bauweise	Hausform

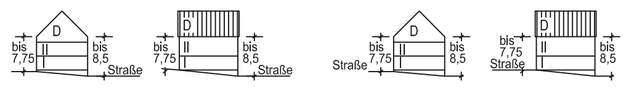
GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 und § 19 BauNVO

GRZ 0,4 Grundflächenzahl bis 0,4

GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 und 20 BauNVO

GFZ 1,2 Geschossflächenzahl bis 1,2

II+D — 2 Vollgeschosse und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Satteldach, Dachneigung 30° - 53°.
Wandhöhe nördlich der Spessartstraße:
Talseite bis 8,50 m über Straße, Bergseite bis 7,75 m über Gelände.
Wandhöhe südlich der Spessartstraße:
Talseite bis 8,50 m über Gelände, Bergseite bis 7,75 m über Straße.



GELÄNDEVERÄNDERUNGEN, STÜTZMAUERN UND MAUERN
1. Innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind keine Auffüllungen zulässig.
2. Zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sowie zur Herstellung von Terrassen und zur Terrassierung des Geländes sind Auffüllungen und Abgrabungen bis 1,30 m Höhe zulässig. Darüber hinausgehende Geländeveränderungen sind mit dem Bauantrag besonders zu begründen.
3. Stützmauern zur Abfangung von natürlichem Gelände und Mauern zur Terrassierung des Geländes sowie zur Herstellung von Terrassen sind bis zu einer Höhe von 1,30 m (Ansichtshöhe) zugelassen.

Böschungen sind 1 : 1,5 oder flacher anzulegen.

BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. § 22 und § 23 BauNVO

- O — Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauVNO
- ED — Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- DH — Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- a — Abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauVNO
Halboffene Bauweise, die Gebäude sind an einer seitlichen Grenze angebaut.
- Baugrenze

NEBENANLAGEN
Nach § 14 der Baunutzungsverordnung Abs. 1 Satz 1:
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind innerhalb der Wohngebietsflächen zulässig, wenn diese dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

- Firstrichtung Satteldach
Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Planteil anzuordnen. Garagen und Nebenanlagen sind von der Festsetzung ausgenommen.
- Grenzbebauung zulässig

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO

Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports außerhalb der Baugrenzen.

GARAGEN UND CARPORTS
1. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig. Ausgenommen sind bestehende Garagengebäude.
2. Max. Länge bei Grenzbebauung 9,00 m.
3. Dachform: Satteldach dem Wohnhaus entsprechend oder Flachdach 0°- 7°.
4. An der Grundstücksgrenze zusammentreffende Garagen in gleicher Firstrichtung, Dachform und Dachneigung.
5. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 3,00 m.
6. Ausnahmeregelung: Wandhöhe talseits dem Gelände entsprechend bis 5,00 m.

DOPPELPARKER
Doppelparker sind nur innerhalb von Gebäuden (kein überdachter Stellplatz) zulässig.

CARPORT
Carports (überdachte Stellplätze) sind außerhalb der Baugrenzen im Vorgartenbereich zulässig. Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie 1,00 m.
Tor und Außenwände sind nicht zulässig.

VERKEHRSFLÄCHEN
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen

WASSERFLÄCHEN, FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES, HOCHWASSERSCHUTZ
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 a, b und c BauGB

- Laufachbach (Gewässer III. Ordnung)
- Entlang des Laufachbaches ist ab Böschungsoberkante ein 5,00 m breiter Gewässerrandstreifen zur ordungsgemäßen Unterhaltung des Gewässers und zum Zweck der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen der Funktion der Laufach sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen freizuhalten.

ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET
- Ü — Überschwemmungsgebiet HQ_{100} des Laufachbachs.
Grundlage ist die Planung "Integrales Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept im Einzugsgebiet des Laufachbachs " der Ingenieurgesellschaft SB mbH, Miltenberger Str. 1, 63925 Laudenbach vom Dezember 2018. Die zu erwartenden Wassertiefen können der hydraulischen Berechnung zum Überschwemmungsgebiet, die bei der Gemeinde vorliegt, entnommen werden.
Der Überschwemmungsbereich ist von sämtlichen Anlagen, Auffüllungen, Bauwerken und Einfriedungen freizuhalten, um den schadlosen Hochwasserabfluss sicherzustellen. Es dürfen keinerlei Materialien gelagert werden, die bei Hochwasser abgeschwemmt oder zu einer Gewässerverunreinigung führen können.
Bei der Anlage von Stellplätzen ist von Geländemodellierung abzusehen.
Bei Gebäuden, die innerhalb der Überflutungsfläche liegen oder diese auch nur punktuell berühren, ist mit einer Flutung des Gebäudes zu rechnen (in Abhängigkeit der Gebäudestruktur und Wasserspiegelhöhen).
Bei Vorhaben und evtl. notwendigen baulichen Veränderungen an Bestandsgebäuden oder Ersatzbauten ist folgendes zu berücksichtigen und im Einzelfall nachzuweisen:
- Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
- das Vorhaben darf den Wasserstand und den Hochwasserabfluss nicht nachteilig verändern,
- das Vorhaben muss hochwasserangepasst ausgeführt werden.

Allgemeine Hinweise zur Hochwasserabfluß-Modellierung
Die hydraulischen Berechnungen basieren überwiegend auf Befliegungsdaten. Es können gegenüber tachymetrischen Aufnahmen entsprechende Abweichungen in den Höhen auftreten. Mit den Unterlagen wird die Situation im Gemeindegebiet bezogen auf den Zeitraum 2016 bis 2018 für den Bestand beschrieben (HQ100 ohne Klimafaktor). Es handelt sich damit um eine Betrachtung des IST-Zustandes im Gelände, punktuell ergänzt durch das geplante „Bauvorhaben Sägewerk“. Veränderungen jeglicher Art, z.B. durch Baumaßnahmen, können letztlich zu einer Veränderung der abgebildeten Hochwasserlage führen. Dies gilt auch für äußere Einflüsse wie z.B. die rechnerisch nicht ermittelbaren Auswirkungen durch Treibgut. Die rechnerischen Modellierungen geben daher keine Sicherheit bzgl. der Hochwasserfreiheit im Maßnahmengebiet (grundsätzlicher Sachverhalt)! Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass durchaus auch noch seltenere Hochwasserereignisse mit deutlich ausgeprägteren Überflutungsflächen auftreten können und in jüngster Vergangenheit bereits bundesweit festgestellt wurden.

Mühlgraben — Mühlgraben
Zur Gewährleistung des Wasserabflusses sowie der Gewässerunterhaltung ist ein 4,00 m breiter Gewässerrandstreifen freizuhalten. Auffüllungen und abflussbehindernde Einbauten sind nicht zulässig.