

# GEMEINDE LAUFACH

## LANDKREIS ASCHAFFENBURG

# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

## AMEISENACKER - HARTFELD

### ÄNDERUNG 3

## FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

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

■ ■ ■ ■ ■ Grenze des Geltungsbereiches

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

**WA**

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

**MDB**

Eingeschränktes Dorfgebiet nach §§ 1+5 BauNVO.  
Die in Ziff. 1+2 des Abs. 2 von § 5 BauNVO zulässige Tierhaltung darf max. 0,5 Großvieheinheiten (GV) oder 1 Stück Großvieh nicht überschreiten. 1 GV entspricht 500 kg Lebendgewicht. Für die Zulässigkeit von Bauvorhaben gelten die Bestimmungen des Abs. 1-2.

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO

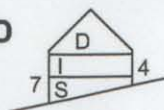
**GRZ 0,4** Grundflächenzahl im WA-Gebiet bis 0,4 GRZ.  
Grundflächenzahl im MDB-Gebiet bis 0,4 GRZ (reduzierter Wert).

GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO

**GFZ 1,2** Geschossflächenzahl im WA- und MDB-Gebiet 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. Sattel- oder höhenversetztes Pultdach, Dachneigung 40° - 46°. Dachausbau nach BayBO. Wandhöhe für die talseitig der Straße liegende Bauzeile: Bergseite bis 4,0 m über Straße, Talseite bis 7,0 m über Gelände; Wandhöhe für die bergseitig der Straße liegende Bauzeile: Bergseite bis 4,0 m über Gelände, Talseite bis 7,0 m über Gelände.

**PULTDÄCHER**

Bei höhenversetzten Pultdächern darf der First die Wandhöhe um max. 6,0 m überschreiten.

**DACHGAUBEN**

Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

1. Dachneigung des Wohnhauses mind. 38° bei Schleppegauben mind. 45°.
2. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Trauflänge. Bei Errichtung von Gauben und einem Quer-/Zwerchgiebel insgesamt höchstens 1/2 der Trauflänge.
3. Abstand von Vorderkante Giebel mind. 1,5 m.
4. Gaubenbänder und Blindgauben sind unzulässig.

## QUER- /ZWERCHGIEBEL

Quer- /Zwerchgiebel sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

1. Die Dachneigung und Dachdeckung soll dem Hauptgebäude angeglichen werden, es sind auch bogenförmige Dächer z.B. Tonnendächer zulässig. Flachdächer sind nicht erlaubt.
2. Firsthöhe muss mind. 0,6 m unter dem Hauptfirst liegen.
3. Die Breite des Quer- /Zwerchgiebels darf max. 50% der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen.
4. Die bei der Zahl der Vollgeschosse festgesetzte Wandhöhe gilt nicht.

## 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 innen an der Außenwand zwischen der Oberkante Rohdecke und der Unterkante Sparren der tragenden Konstruktion.

## ANZAHL DER WOHNUNGEN

Je Einzelhausgrundstück werden max. 3 Wohnungen und je Doppelhaushälfte max. 2 Wohnungen zugelassen.

## GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sind Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern bis 1,30 m über natürlichem Gelände zulässig. Höhere Stützmauern sind nachzuweisen. 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.

Böschungen sind 1 : 1,5 oder flacher anzulegen.

## BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN



Offene Bauweise,  
nur Einzelhäuser zulässig.



Offene Bauweise,  
nur Doppelhäuser zulässig.



Offene Bauweise,  
nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

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



Baugrenze

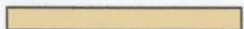


Firstrichtung Satteldach -Garagen sind von der Festsetzung nicht betroffen. Die Firstrichtung bei Doppelhausbebauung ist entsprechend der Einzeichnung im Planteil anzuordnen. Bei Einzelhäusern ist eine Änderung der Firstrichtung durch Drehung unter folgenden Voraussetzungen möglich:  
Die Länge des Gebäudes muss in Firstrichtung überwiegen, die festgesetzten Wandhöhen sind einzuhalten.



Grenzbebauung zwingend.

## VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenfläche



Wirtschaftsweg



Verkehrsrün



Straßenbegrenzungslinie

## VERSORGUNGSFLÄCHEN



Umspannstation



Hochspannungsfreileitung der E-ON Bayern AG mit Schutzzonenbereich beiderseits 10,0 m. Eine Unterbauung der Leitung ist nur mit Einverständnis des Leitungsträgers zulässig.



Hochspannungskabel der E-ON Bayern AG, Schutzzonenbereich beiderseits 1,0 m.



Abfallcontainer

# FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

## FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauBG werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Nach der Bauvorlagenverordnung ist den Bauantragsunterlagen 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 Straßenlänge des Baugrundstücks nicht überschreiten. Ausführung mit offenen Fugen, z.B. Rasenfugen, Gittersteinen oder lediglich befestigten Fahrspuren.

## EINFRIEDUNG

Einfriedungshöhe an der Straße bis 1,3 m Höhe zulässig. Einfriedungshöhe seitlich und rückwärtig max. 1,3 m. Innerhalb eines Straßenzuges ist eine einheitliche Gestaltung zu wahren. Lattenzäune sind zu bevorzugen.



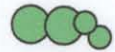
Vorhandener Gehölzbestand, der zu erhalten ist.



Anpflanzung von heimischen Laubbäumen entlang des Grabens. Zu verwenden sind Hochstämme mit 14 - 16 cm Stammumfang.



Anpflanzung von heimischen Laubbäumen im Straßenraum. Die genauen Standorte werden mit der Tiefbauplanung festgelegt. Zu verwenden sind Hochstämme mit 14 - 16 cm Stammumfang.



Baum- und Strauchbepflanzung auf öffentlichen Grünflächen mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen. Bei Bäumen sind Hochstämme mit 14 - 16 cm Stammumfang zu verwenden.

## 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 (Ortsrandeingrünung)



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

## BAUMBEPFLANZUNG IN DER NÄHE VON TELEKOMMUNIKATION- UND VERSORGUNGSANLAGEN

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*), Birke (*Betula pentula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eßkastanie (*Castanea sativa*), Esche (*Fraxinus exelsior*), Walnuss (*Juglans regia*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Silberweide (*Salix alba*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Obstbäume.

GROSSE BÄUME (Hausbäume, öffentliche Grünflächen)

Spitzahorn, Bergahorn, Birke, Vogelkirsche, Traubeneiche, Winterlinde.

KLEINER BÄUME (Hausbäume, Vorgärten, Pflanzung im Straßenraum)

Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche, Obstbäume.

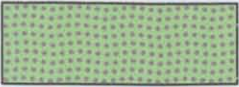
## PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE HEIMISCHE STRÄUCHER:

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

## BEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE KLETTERPFLANZEN:

Gemeine Waldrebe (*Clematis vitalba*), Efeu (*Hedera helix*), Hopfen (*Humulus lupulus*), Jelängerjelierber (*Lonicera caprifolium*), Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*), Knöterich (*Polygonum aubertii*), Blauregen (*Wisteria sinensis*), Kletterrosen, Spalierobst (Apfel, Birne, Kirsche).

## GRÜNFLÄCHEN



Öffentliche Grünflächen



Spielplatz

## SONSTIGE FESTSETZUNGEN

### ABSTANDSREGELUNG

Abstandsregelung nach Art. 6 + 7 BayBO



Fläche für Garagen  
außerhalb der Baugrenzen

### GARAGEN

1. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
2. max. Länge bei Grenzbebauung 8,0 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. 5,0 m.
6. Tiefgaragen werden auf die Grund- und Geschoßfläche angerechnet.

### AUSNAHMEREGLUNG FÜR GARAGEN TALSEITS DER STRASSEN

Wandhöhe talseits dem Gelände entsprechend bis 5,0 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 1,0 m.  
Tor und Außenwände sind nicht zulässig.

5,5



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.



Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen -Abwasserkanal.



Graben

### SCHALLSCHUTZ

Bei Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte müssen passive Schallschutzmaßnahmen ausgeführt werden.

Anordnung der Ruheräume zur Lärmabgewandten Seite. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen - bei Wohnungen mit Ausnahmen von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen - unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen, sind die in Tab. 8 der DIN 4109 vom Nov. 1989 für den nach der Schallpegelberechnung sich ergebenden Lärmpegelbereich aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Der Nachweis ist mit den Planunterlagen zu erstellen.

### 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..

### DACHDECKUNG

Dachdeckung, nur rot bis rotbraun, schwarz und anthrazit verwenden.

# HINWEISE



Bestehende Grundstücksgrenze

2255/14

Flurstücksnummern



Höhenlinie



Vorhandene Böschung



Vorhandene Wohngebäude

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



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



Vorhandene Neben- und Garagengebäude



Vorgeschlagene Garagenstandorte



Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

## GARAGEN

Nach Art. 7 (4) BayBO als Grenzgarage bis 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche zulässig.

## 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

Eingeschränktes Dorfgebiet - MDV - tags 60 dB, nachts 50/45 dB

Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbelärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.

P1 62/54 dB(A)

Bezugspunkt für errechnete Lärmemissionen

## BÖSCHUNGEN

Durch Erdbewegungen entstehende Böschungen sind 1 : 2 oder flacher anzulegen. Vorhanden oder beim Straßenbau entstehende Böschungen gehören zu den privaten Grundstücken.

## DENKMALSCHUTZ

Nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz sind auftretende Funde von Bodenaltertümern unverzüglich dem 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.

## OBERFLÄCHEN-, DACH-, QUELL- UND DRÄNSAMMELWASSER

Oberflächen-, Dach-, Quell- und Dränsammelwasser dürfen nicht in den Mischwasserkanal 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.

## NUTZUNGSSCHABLONE

<b>WA</b>
<b>I+S+D</b>
<b>GRZ 0,4</b>
<b>GFZ 1,2</b>

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse

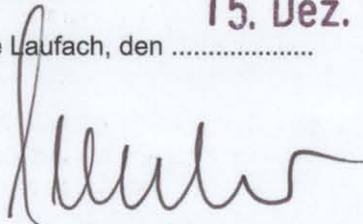
Präambel:

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 03.04.2006 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung hat in der Zeit vom 24.04.2006 bis 26.05.2006 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 29.06.2006 hat in der Zeit vom 07.08.2006 bis 07.09.2006 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 29.06.2006 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.10.2006 bis 16.11.2006 beteiligt.
5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 29.06.2006 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.10.2006 bis 16.11.2006 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Laufach hat mit Beschluss des Gemeinderats Laufach vom 04.12.2006 die Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29.06.2006 als Satzung beschlossen.

**15. Dez. 2006**

Gemeinde Laufach, den .....

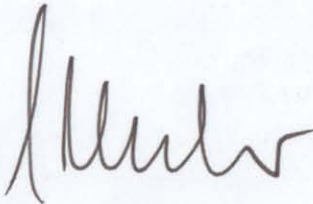
  
1. Bürgermeister



Ausgefertigt:

Gemeinde Laufach, den **15. Dez. 2006**



  
1. Bürgermeister

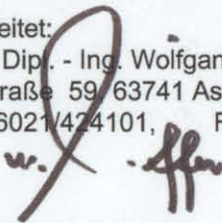
Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans wurde am 15.12.2006 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Laufach, den **15. Dez. 2006**



  
1. Bürgermeister

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



Aschaffenburg, 29.06.2006