## ART U. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / BAUWEISE

WA

ALLGEMEINES WOHNGEBIET nach § 4 BauNVO

Hinweis:

Schalltechnischer Orientierungswert nach DIN 18 005/1987:

dB(A)

tags = 55 dBA / nachts = 45 bzw. 40 dBA

t/n

Bei zwei angegebenen <u>Nachtwerten</u> soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

GRZ

Grundflächenzahl = 0,4

GFZ

Geschoßflächenzahl = 1,0

SCHALLSCHUTZ

Die Schlafräume sind an der (Bahnlärm-) schallabgewandten Gebäudeseite anzuordnen (und mit mind. 1 Fenster zur Nordseite hin zu be- u. entlüften).

(U+I+D)

ĕŢ UI

Höchstens talseitiges Untergeschoß, 1 Vollgeschoß (VG) u. ausgebautes Dachgesch. / Satteldach (SD) 35 - 45° / Traufhöhe (TH) bis max. 7,00 m über talseitigem Gelände / TH bergseitig 4,00 m max. Farbe der Dachdeckung: ziegelrot/rotbraun

<u>Je Wohnung</u> sind mind. 2 Garagen oder Stellplätze oder Carports nachzuweisen, jedoch bis zur 50 m²-WO-Größe ist nur 1 GA/ST/C erforderlich.

₹2,5 7,55 7,55

Dachausbau nach Art. 51 bzw. Art. 69 BayBO / Dachhöhe max. 6,25 m üb. Dachgeschoß-OK.FFB



<u>Krüppelwalme</u> bis max. 1/3 der Dachhöhe sind ausnahmsweise ab 40° Hauptdach-Neigung zulässig.



Kniestöcke über 0,40 cm Gesimshöhe sind unzulässig (OK.FFB. bis OK-Sparren, d.h. Traufgesims).



<u>GA-Gruppen</u> an gemeinsamer Grundstücksgrenze dann, wenn beide Eigentümer sich verpflichten, Dachform-Traufhöhe-Fluchtlinie gleich = gestalterisch auszubilden./ Giebel-Anordnung nur bei beidseitig gleichzeiti= ger Errichtung.



<u>Einzelgauben</u> ab 40° Wohnhaus-Dachneigung sind zulässig. Gesamtgaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Wohnhaus-Trauf= länge / Abstand vom Ortgang mind. 2,50 m./ Schleppgauben, Gauben= bänder und Blindgaubenflächen sind unzulässig.



#### GARAGEN - GESTALTUNG gemäß Art. 58 und Art. 7 Abs. 4 BayBO (Grenzga.)



Talseitige Wandhöhe bei Garagen ausnahmsweise max. 4,50 m ü. Gel.. Dachneigung in Anpassung an das Wohngebäude.

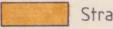
Baugrenze

Offene Bauweise



Nur Doppelhaus zulässig

## VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenverkehrsfläche und öffentlicher Weg



1 Unbefestigter (landwirtschaftlicher) Weg

\_\_\_\_\_ Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

#### VERSORGUNGSANLAGEN



Hauptver- und -entsorgungsleitungen; z.B.: E = Elektro / A = Abwasser UNTERIRDISCH W = Wasser / EK = Elektrokabel / G = Gas



Standort einer Umspannstation



--◇<sup>EK</sup>-◇- 20 kV ÜWU-Kabel mit beidseitigem 1,00 m-Schutzstreifen



Südlich des Schwarzbaches ist ein Uferstreifen in mindestens 5m Breite von Auffüllungen und Einbauten freizuhalten.

## GRUNFLACHEN



Offentliche Grünfläche

Private Grünflächenanteile / s. Bepflanzung nach GOP

0

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern als Pflanzgebot

Pflanzempfehlung

(0)

Zu erhaltender Baum

### SOIISTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN



Breite der Verkehrsflächen bzw. Tiefe der Vorgarten

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Firstrichtung der Gebäude



Auffüllungen oder Abgrabungen über 1,00 m sind unzulässig. Stützmauern in Naturstein oder Struktur - Sichtbeton

- 1. Ein etwaiges Bauvorhaben auf dem unbebauten Bauplatz südlich der Borngasse darf erst bezogen werden, wenn im Zuge der Gesamtplanung des Baugebietes Borngasse – Ost der aktive Schallschutz entlang der Bahn errichtet worden ist.
- Seitliche und rückwärtige <u>Einfriedungen</u> als Maschendrahtzäune an max. 1,25 m hohen Stahlrohrpfosten. Hinterpflanzung mit heimischen Gewächsen nach GOP. Betonpfosten sind unzulässig! Holz-Zäune sind zu bevorzugen!
- 3. Abstandsregelung nach Art. 6 und 7 BayBO
- 4. Für die einheitliche <u>Gestaltung von Doppelhäusern</u> ist der Bauantrag der je= weils 1. Doppelhaushälfte maßgebend. Für den Anbauenden gilt: Gleiche Trauf= höhe und gleiche Dachneigung.
- 5. <u>Nebenanlagen</u> sind nach §14 BauNVO grundsätzlich zulässig, wenn sie der Gebietsnutzung nicht widersprechen.
- 6. Garagen Stauraumtiefe im Regelfall talseits mind. 3,00 m und bergseits 5,00 m, gemessen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Einfahrtsmitte. Der Stauraum ist immer offenzuhalten.

# HINWEISE

Bestehende Grundstücksgrenze 6521 = Flurstücksnummer
---- Vorgeschlagene Grundstücksteilung '|'||| Böschung

Bestehende Wohngebäude mit Bestandschutz

-- Höhenlinien über NN.

Bestehende Nebengebäude mit Bestandschutz

Auf eine <u>landschaftstypische und traditionelle</u> <u>Bauweise</u> soll Rücksicht genommen werden!

- Vorgeschlagener Standort für Garagen innerhalb der Baugrenze
- Vorgeschlagener Standort für Garage/Carport im Gebäude
- Vorgeschlagener Standort für Carport
- 1. Behörden Stellungnahmen siehe Begründungsanhang.
- Dieser Planaufstellung liegen Lagepläne der Flurbereinigungsdirektion Würzburg von April 1990 und des Vermessungsamtes Aschaffenburg von Juni 1990/Ausschnitts= lageplan von April 1994 zugrunde.
- 3. Die Straßenverkehrsfläche soll aufgrund des geringen Anliegerverkehrs als Mischefläche (gemeinsame Fläche für Fußgänger –, Rad und Kfz Verkehr) ausgebildet werden. Bei der Straßenraumgestaltung sollte durch gepflasterte Querbänder, abschnittsweise Pflasterung, gepflasterte Rinne etc. der Wohncharakter des Gebietes unterstrichen werden.
  - 2,00 m = Gehweg (Treppenanlage)
  - 4,75m = Anliegerweg
  - 5,50 8,00 m = Anliegerstraße mit Mischnutzung

Die endgültigen Querschnitte ergeben sich aus der jeweiligen Tiefbau – und Straßen= gestaltungsplanung.

# GRÜNORDNUNGSPLAN - GOP -

#### 1. FREIFLÄCHENGESTALTUNG/PFLANZGEBOT

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden als Grünflächen oder als gärtnerisch anzulegende und zu unterhaltende Flächen festgesetzt (nach Art. 5 BayBO).

Pflanzware: Hochstämme 3x verpflanzt / Sträucher 2x verpfl. - 1 St. pro m2.

Einzelheiten gemäß DIN (s. unten Zif. 2.!).

Den Bauanträgen ist ein Bepflanzungs- bzw. Freiflächengestaltungsplan mit folgendem Inhalt beizufügen:

Baumstandorte, Pflanz- und Rasenfläche, befestigte Fläche, PKW-Stellplätze, Mülltonnen, Wäschetrocknung, Kleinkinder-Spielfläche usw.

#### 2. SONSTIGE FESTLEGUNGEN

Bei der Bepflanzung sind heimische, standortgerechte Gewächse zu verwenden (siehe angefügte Auswahlliste!).

Pro 200 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße mind. 1 großkroniger Laubbaum mit Stammum= fang ca. 18 – 20 cm.

Nadelholzanteil allgemein höchstens 20 % / Laubgehölze sind zu bevorzugen.

Die <u>DIN 18 916</u> – LANDSCHAFTSBAU / Pflanzen und Pflanzarbeiten, Beschaf=
fenheit von Pflanzen, Pflanzverfahren – ist entsprechend zu beachten.

#### 3. PFLANZARTEN-AUSWAHL

BÄUME: Obstbaum / Spitz-, Berg- oder Feldahorn / Sandbirke / Rot- oder Hainbuche / Vogelkirsche / Trauben- oder Stieleiche / Sommer- oder Winter= linde / Berg- oder Feldulme / Wildapfel oder -birne / Kastanie / Erle.

S T R Ä U C H E R : Hasel / Hartriegel / Liguster / Holunder / Salweide / Weiß-, Kreuz- oder Schlehdorn / Heckenkirsche / Faulbaum / Hunds- oder Kriechrose / wolliger Schneeball / Brom-, Him- und Stachelbeere.

4. Den Bauanträgen sind <u>nivellierte Geländeschnitte</u> (mit vorh. und gepl. Gelände=verlauf) beizufügen. Die Gebäude sind den topografischen Verhältnissen gut anzupassen bzw. einzufügen.

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 09.01.95 mit 09.02.95 in öffentlich ausgelegt. 2 3, 12, 98 LAUFACH LHATN (1 Bürgermeister) 10, 04, 95 Die Gemeinde Lanfach hat mit Gemeinderatsbeschluß vom den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. 2 3, 12, 98 LAUFACHLHAIN (Siegel) Bürgermeister) Genehmigungs- AZ: 50.1-610-139 : Die Genehmigung gilt gem. Hermerk § 10 Abs. 2 i.V. mit § 6 Abs. 4 BauGB als erteilt. Aschaffenburg, 07.04.1999 Landratsamt Benchmigung des Besammysplanes wurde am 16.04.99 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üb= lichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. 1 6. 04. 99 (1. Bürgermeister) ARCHITEKT WILLI GOLDHAMMER DIPL-ING. (FH) / VFA DIPL-ING. BERNWARD GRUBER VBI / BDB ERBSENGASSE 9/ 63739 ASCHAFFENBURG A. MAIN / TEL. 06021-3045-0 / FAX- 20822 LAUFACH - OT. HAIN ASCHAFFENBURG UUNGSPLAN MASSTAB GEZEICH. GESEHEN DATUM GEANDERT 15.12.1994 21.02.1994 22.03.1995 1:1000 08.02.1991 Se/Em/UK 12.10.1994