

Präambel:
Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 BauGB, des Art. 81 BayVO und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern hat der Gemeinderat die Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

1. Die Gemeinde Laufach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 06.05.2013 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 28.06.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.08.2013 bis 19.09.2013 beteiligt.

3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 28.06.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.08.2013 bis 19.09.2013 öffentlich ausgestellt.

4. Die Gemeinde Laufach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.10.2013 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.06.2013 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Gemeinde Laufach, den

..... Siegel
1. Bürgermeister

Ausgefertigt:
Laufach, den

..... Siegel
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Die Bebauungsplanänderung ist damit wirksam in Kraft getreten.
Laufach, den

..... Siegel
Bürgermeister

Ausgearbeitet:
Bauatelier
Dipl.- Ing. (FH) Christine Richter, Architektin
Dipl.- Ing. Wolfgang Schöffner, Architekt
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon: 06021/424101, Fax: 06021/469323
E-Mail: Schöffner-Architekturbuero@t-online.de

Aschaffenburg, 28.06.2013

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

MOBILFUNKANLAGEN
Mobilfunkanlagen als gewerbliche Anlagen werden nach § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO nicht als Ausnahme zugelassen, um das Ortsbild des Baugebietes zu erhalten.

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


FESTSETZUNGEN GRÜNDORDNUNG
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB


FREIFLÄCHENGESTALTUNG
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücksstellen als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Nach der Bauvorlagenverordnung ist den Bauantragsunterlagen ein Plan für das Gesamtgrundstück vorzulegen. Planinhalt z.B.: Geländeschmitt, 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. Rasenfugensteinen, Gittersteinen oder lediglich befestigte Fahrsuren.

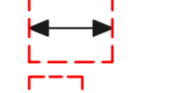
EINFRIEDUNGEN
Einfriedungshöhe Straßenseite bis 1,20 m, seitlich ab der Straße zugewandten Baugrenze und rückwärtig als Sichtschutz bis 2,00 m Höhe; jedoch keine Mauern.

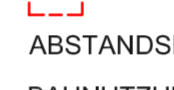
BAUMPFLANZUNG IN DER NÄHE VON TELEKOMMUNIKATIONS- UND VERSORGNUNGSANLAGEN
Bei der Durchführung der Baumpflanzung ist darauf zu achten, dass die Bäume mind. in 2,5 m Abstand zu Telekommunikations- und Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.

 Vorhandener Gehölzbestand, der zu erhalten ist.

 Der Übergang zur offenen Landschaft ist als Pflanzstreifen mit 5,0 m Tiefe auszubilden. Pro 50 m Pflanzstreifen sind 1 Hochstamm und 20 Sträucher zu pflanzen. Pflanzbeispiele siehe Hinweise.

HINWEISE

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

 Vorgeschlagene Garagenstandorte

ABSTANDSREGELUNG nach Art. 6 BayBO

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

SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT Nach DIN 18005, Teil 1, Blatt 1. Allgemeines Wohngebiet - WA - tags 55 dB, nachts 45/40 dB Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbeblärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.

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

RODUNGSZEITRAUM
Erforderliche Gehölzfällungen dürfen ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.

SCHICHTEN- UND HANDRUCKWASSER
Gegen Schichten- und Handdruckwasser sind bei den Bauvorhaben geeignete Vorkehrungen zu treffen.

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

OVERFLÄCHENWASSER
Gegen Oberflächenwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

NIEDERSCHLAGSWASSER
Es wird empfohlen das Niederschlagswasser soweit möglich auf dem eigenen Grundstück in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser im Haushalt oder zur Gartennutzung zu verwenden. Der Überlauf der Zisternen kann an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden. Zu prüfen ist die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) ist zu beachten. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser dürfen die angeschlossenen Dachflächen nicht mit unbeschichtetem Kupfer, Zink und Blei eingedeckt sein.

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

PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE HEIMISCHE BÄUME:
Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Eberesche (Sorbus aucuparia), Hainbuche (Carpinus betulus), Winterlinde (Tilia cordata), Traubeneiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus pedunculata), Obstbäume.

PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE HEIMISCHE STRÄUCHER:
Hartflegel (Cornus sanguinea), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Heckenrose (Rosa canina), Schlehe (Prunus spinosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Salweide (Salix caprea), Schneeball (Viburnum lantana) nicht am Spielplatz.

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

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

NUTZUNGSCHABLONE

WA		Art der baulichen Nutzung	
I+S+D	O	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
GRZ 0,4	GFZ 1,2	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl

BESTANDSANGABEN

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Höhenerlinie
- Vorhandene Wohngebäude
- I = 1 Geschoss, S = Sockelgeschoss, D = Dachgeschoss
- Vorhandene Neben- und Garagengebäude
- Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

GEMEINDE LAUFACH
LANDKREIS ASCHAFFENBURG
BEBAUUNGSPLAN
FROHNHECKEN ÄNDERUNG 3
Im Verfahren nach § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung

FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN
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.

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

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21a BauNVO

GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 und § 19 BauNVO
Im WA - Gebiet bis 0,4 GRZ

GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 und § 20 BauNVO
Im WA - Gebiet bis 1,2 GFZ, maßgebend sind die Baugrenzen.

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
I+S+D
1 als Vollgeschoss zwingend, 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze.
Satteldach oder höhenversetztes Pultdach, Dachneigung 30° - 45°
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 Straße.

PULTDÄCHER
2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, Satteldach oder höhenversetztes Pultdach, Dachneigung 30° - 35°, Dachausbau nach BayBO, Wandhöhe Bergseite bis 7,0 m über Gelände, Talseite bis 8,00 m über Straße.

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

ABSTANDSREGELUNG NACH ART. 6 BAYBO
Ausnahme bei Erhöhung der Dachneigung:
Die durch den Baubestand gegebenen Abstandsflächen können beibehalten werden, wenn mind. 3,0 m vorhanden sind.

DACHGAUBEN
Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
1. Dachneigung des Wohnhauses mind. 38°
2. bei Schleppegauben Dachneigung des Wohnhauses mind. 45°
3. Gaubenhöhe insgesamt höchstens 1/3 der Traufhöhe. Bei Errichtung von Gauben und einem Zwerchgiebel insgesamt höchstens 1/2 der Traufhöhe.
4. Abstand von Vorderkante Giebel mind. 1,5 m.
4. Gaubebänder und Blindgauben sind unzulässig.

QUER- ZWERCHGIEBEL
Quer- und Zwerchgiebel werden unter folgenden Voraussetzungen zugelassen:
1. Die Firsthöhe muss mindestens 0,6 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.

KRÜPPELWALM
Krüppelwalm sind bis 1/3 der Giebelhöhe mit einer Schenkellänge bis 1,50 m zulässig.

GELANDEVERÄNDERUNGEN
Zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhen sind Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern bis 1,30 m Höhe über natürlichem Gelände zulässig. Die Notwendigkeit höherer Stützmauern als 1,30 m ist im Bauantrag nachzuweisen. Böschungen sind 1 : 1,5 oder flacher anzulegen.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO

O Offene Bauweise
Zulässig sind Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser

Doppel- und Reihenhäuser sind in 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 der Festsetzung nicht betroffen.

Grenzbebauung zwingend (nur Doppel- oder Reihenhäuser)

VERKEHRSLÄCHEN
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Verkehrsfläche
- Fußweg
- Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO

STELLPLÄTZE
Im Einzelfall gilt die "Satzung über die Herstellung von Stellplätzen" der Gemeinde Laufach in der jeweils gültigen Fassung.

GARAGEN

- Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- max. Länge bei Grenzbebauung 9,0 m.
- Dachform: Dem Wohnhaus entsprechend oder Flachdach 0° - 7°.
- An der Grundstücksgrenze zusammentreffende Garagen in gleicher Firstrichtung, Dachform und Dachneigung.
- Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 3,0 m.
- Tiefgaragen werden auf die Grund- und Geschossfläche angerechnet.
- Ausnahmeregelung: Für Garagen talwärts der Straßen Wandhöhe talwärts dem Gelände entsprechend bis 5,0 m.

DOPPELPARKER
Doppelparker sind nur innerhalb von Gebäuden (keine offene Garage) zulässig.

CARPORTS
Carports (offene Garagen) sind außerhalb der Baugrenzen im Vorgartenbereich zulässig. Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie 1,0 m. Tor und Außenwände sind nicht zulässig.

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

SONSTIGE PLANZEICHEN
+ 5 + Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe).