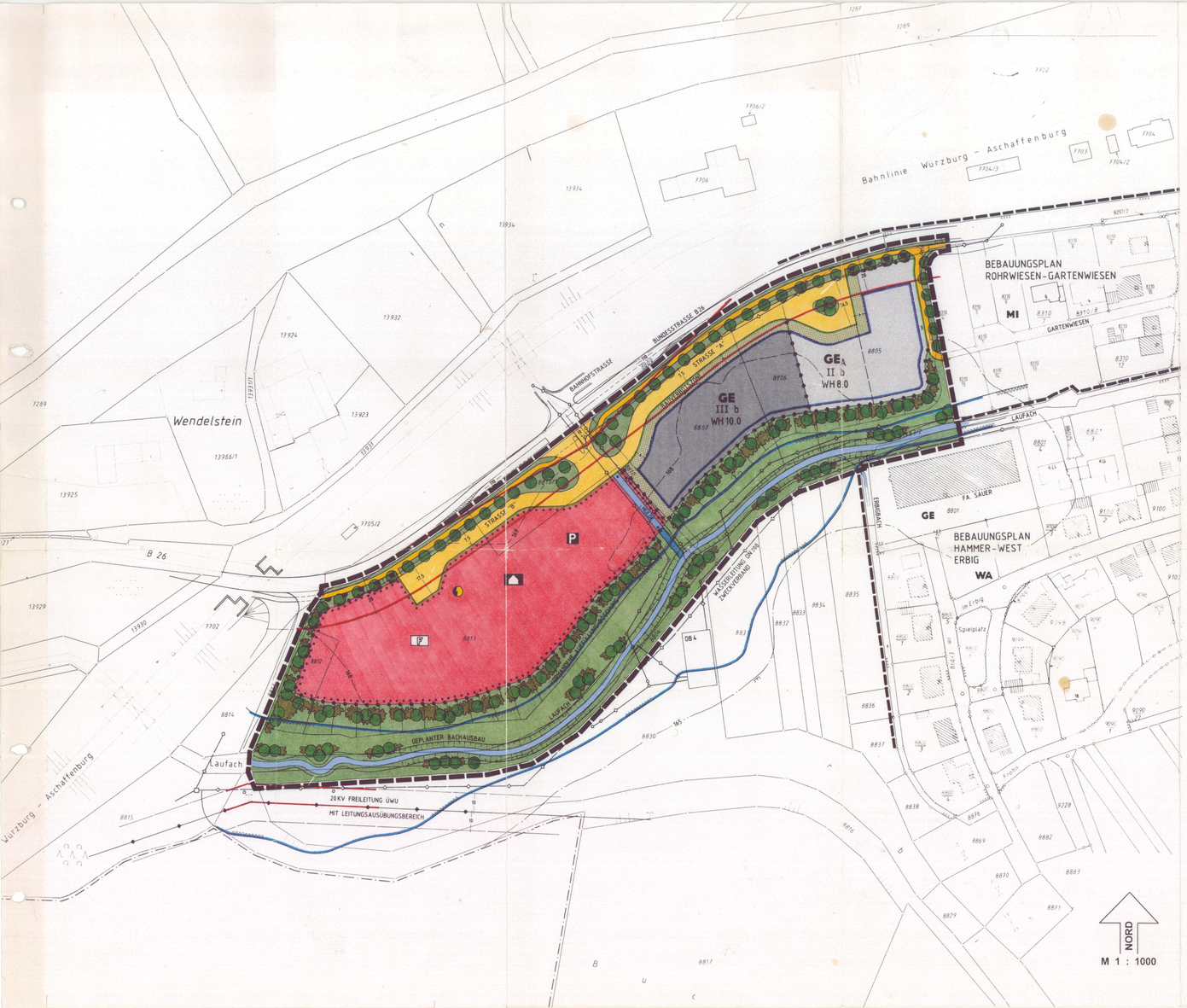

HINWEISE

Bestehende Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene Grundstücksteilung

1234 Flurstücksnummer

165 Höhenlinie

Vorhandene Gewerbebauten und Wohngebäude
I = 1 Vollgeschoß, D = Dachgeschoß, S = Sockelgeschoß

Vorhandene / geplante Böschung

Vorhandene Abwasserkanäle

Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1.
Gewerbegebiet - GE - tags 65 dB, nachts 55/50 dB.
Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbelärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.

BÖSCHUNGEN Durch Erdbewegungen entstehende Böschungen sind 1:2 oder flacher anzulegen und mit den im Plan vorgesehenen Beispielen zu bepflanzen. Vorhandene oder beim Straßenbau entstehende Böschungen gehören zu den privaten Grundstücken.

EMISSIONEN Gegen die Deutsche Bahn AG können keine Ansprüche aus Lärm- und anderen Emissionen geltend gemacht werden.

BAUMBEPFLANZUNG IN DER NÄHE VON VERSORGUNGSANLAGEN
Bei der Durchführung der Baumbepflanzung ist darauf zu achten, daß die Bäume mind. in 2,5 m Abstand zu Telekommunikationsanlagen, Gas, Wasser, und Stromleitungen gepflanzt werden. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.

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

GRUNDWASSER Mit hohem Grundwasserstand in den Tallagen ist zeitweise zu rechnen, bei den Bauvorhaben sind Vorkehrungen zu treffen.

OBERFLÄCHENWASSER
Gegen Oberflächenwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

OBERFLÄCHEN-, DACH-, QUELL- UND DRÄNSAMMELWASSER
Oberflächen-, Dach-, Quell- und Dränsammelwasser dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden, wenn eine andere Möglichkeit der Ableitung vorhanden ist. z.B. Trennsystem zum Vorfluter (Laufach), oder im Gelände versickern (Altlastenproblematik beachten).

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.

Ausgearbeitet:
Architekten
Dipl.-Ing. Wolfgang und Martin Schäffner
Wilhelmstraße 59 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021/24101 Fax 06021/450323

Aschaffenburg, 20.05.1999 / 29.09.1999

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 BauGB, des Art. 98, 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.

Laufach, Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.04.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 03.07.1992 ortsüblich bekannt gemacht.

Laufach, 23. 02. 00 1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.09.1999 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.11.1999 bis einschließlich 15.12.1999 öffentlich ausgelegt.

Laufach, 23. 02. 00 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Laufach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 10.01.2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 29.09.1999 als Satzung beschlossen.

Laufach, 23. 02. 00 1. Bürgermeister

Genehmigungsvermerk:
(Entfällt sofern der Bebauungsplan keiner Genehmigung bedarf).

Die Genehmigung ~~/Der Satzungsbeschluss~~ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wurde am 24. 03. 00 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Die Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Laufach, 24. 03. 00 1. Bürgermeister

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

FARBGESTALTUNG AUSSENWÄNDE
Gedeckte Töne, z.B. Ocker-Brauntöne sind zu bevorzugen. Grelle Töne, auch weiß, sollen vermieden werden.

DACHDECKUNG Metalldeckungen, die das Dachwasser bzw. durch Korrosion belasten, sind nicht zugelassen.

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

SCHALLSCHUTZ Bei Betriebswohnungen und Büros sind für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen - mit Ausnahmen von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen - unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen, die in Tab. 8 der DIN 4109 vom Nov. 1989 für den nach der Schallpegelberechnung sich ergebenden Lärmpegelbereich aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten.
In den Ruheräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) sind schallgedämmte Anlagen zur Be- und Entlüftung einzubauen.
Der Nachweis ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

Das schalltechnische Gutachten des "Ingenieurbüros Auktor" vom 18.03.1999 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
Einzelheiten werden in der Begründung Abschnitt H aufgeführt.

AUFFÜLLBEREICH Zwischen Bundesstraße B 26 und Laufach wurde das Gelände aufgefüllt, bei der Bebauung sind möglicherweise besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich. Die Gutachten des Instituts für Angewandte Geologie und Umweltanalytik Dipl. Geol. Brehm sind zu beachten.

BODENAUSHUB Der Bodenaushub von Baumaßnahmen verbleibt grundsätzlich auf dem Gelände. Die Unbedenklichkeit des Aushubs, der nicht auf dem Gelände verbleibt, ist nachzuweisen.

VERSORGUNGSLEITUNGEN
Telekommunikationsanlagen, Gas-, Wasser- und Stromleitungen sind unterirdisch zu führen.

FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

FREIFLÄCHENGESTALTUNG IM GE- UND GE_A - GEBIET
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, Park-Stellplätze. Zur Sicherung und Durchsetzung der festgesetzten Bepflanzung kann die Baugenehmigungsbehörde eine Kaution verlangen.

FREIFLÄCHENGESTALTUNG FÜR DIE GEMEINBEDARFSFLÄCHE
Mit den Bauantragsunterlagen ist ein Gestaltungs- und Bepflanzungsplan für die Gesamtfläche vorzulegen, der mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist.

EINFRIEDUNGEN Höhe bis 2,0 m aus Maschendraht mit Stahlrohrpfosten, Betonpfosten sind nicht erlaubt.

STELLFLÄCHEN UND ZUFAHRTEN IM GE- UND GE_A - GEBIET
Zufahrten und Stellplätze sind auf 60 % der Pflanzstreifen zugelassen. Zum Nachbarn sowie alle 10 m sind diese durch Grüninseln zu gliedern. Die Befestigung der Park-/Stellplätze ist mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen, z.B.: Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster, Ökosteine usw..

PARKPLÄTZE Parkplätze sind durch Baumbepflanzungen zu gliedern. Alle 5 Parkplätze ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Befestigung der Parkplätze ist mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen, z.B.: Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster, Ökosteine usw.

Anpflanzung von hochstämmigen heimischen Laubbäumen. Entlang der B26 Pflanzabstand 10 m. Pflanzbeispiele: Esche (Fraxinus excelsior) oder Stieleiche (Quercus pendunculata).

Pflanzung von Baum- und Strauchgruppen auf öffentlichen und privaten Grünflächen mit heimischen Laubgehölzen.

PRIVATE BEPFLANZUNG ENTLANG DER STRASSE
Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dichte Strauchpflanzung mit Einzelbäumen oder Baumgruppen. Pflanzdichte: 1 Strauch bzw. Heister/m². 60 % der Pflanzstreifen dürfen für Zufahrten, Park- und Stellplätze genutzt werden, es ist jedoch mind. alle 10 m 1 Hochstamm zu pflanzen.

DACH- UND WANDBEGRÜNUNG
Zur Verbesserung des Kleinklimas sind Dach- und Wandbegrünungen vorzusehen.

PFLANZBEISPIELE FÜR BÄUME
Stieleiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Feldahorn (Acer campestre), Vogelkirsche (Prunus avium), Winterlinde (Tilia cordata), Birke (Betula pendula), Esche (Fraxinus excelsior), Zitterpappel (Populus tremula), Ulme (Ulmus carpinifolia), Salweide (Salix caprea),

PFLANZBEISPIELE FÜR STRÄUCHER
Hasel (Corylus avellana), Schneeball (Viburnum lantana), Schlehdorn (Prunus spinosa), Faulbaum (Rhamnus frangula), Fingerstrauch (Potentilla fruticosa), Hartriegel (Cornus sanguinea), Heckenrose (Rosa canina), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Brombeere (Rubus fruticosus), Holunder (Sambucus nigra).

PFLANZBEISPIELE FÜR KLETTERPFLANZEN
Efeu (Hedera helix), Gemeine Waldrebe (Clematis vitalba), Jelängerjelieber (Lonicera caprifolium), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia), Knöterich (Polygonum aubertii), Hopfen (Humulus lupulus).

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

GEMEINDE LAUFACH
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS - UND GRÜNORDNUNGSPLAN

LAUFACH - WEST
GEWERBEGEBIET UND FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF

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

GE — Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO.
Von den im Absatz 3 aufgeführten Ausnahmen werden die Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, nicht zugelassen.

GE_A — Gegliedertes Gewerbegebiet nach § 1 (4) 8 BauNVO. Zulässig sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe, Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude und Ausstellungsräume.
Von den im Absatz 3 aufgeführten Ausnahmen werden die Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen.
Die flächenbezogenen Schallleistungspegel betragen
tags $L_w'' = 55$ dBA/m², nachts $L_w'' = 40$ dBA/m²

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO
Im GE- Gebiet bis 0,8 GRZ
Im GE_A- Gebiet bis 0,8 GRZ

GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO, maßgebend sind die Baugrenzen
Im GE- Gebiet bis 2,4 GFZ
Im GE_A Gebiet bis 2,4 GFZ

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE IM GE- UND GE_A - GEBIET

II WH 8.0 — 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, Wandhöhe bis 8,0 m über Gelände.

III WH 10.0 — 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze, Wandhöhe bis 10,0 m über Gelände.

Dachneigung 0° - 25° Satteldach, Ausnahme bei betrieblichen Erfordernissen. Bsp. Sheddach. Technisch bedingte in der Masse untergeordnete Bauteile können ausnahmsweise höher zugelassen werden.

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN
Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sind bis 0,80 m Höhe zulässig.
Darüber hinausgehende Geländeveränderungen sind mit dem Bauantrag besonders zu begründen.

ABSTANDSREGELUNG nach Art. 6 + 7 der BayBO.

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

Flächen für Gemeinbedarf

Mehrzweckhalle

F Fest- Bolzplatz

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

b — Besondere Bauweise - offene Bauweise, jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig.

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenfläche

Geh-, Fuß- und Radwege

Verkehrsgrün

Straßenbegrenzungslinie

P Parkplatz

Sichtflächen. Innerhalb der Sichtflächen dürfen Pflanzungen, Stapel, Zäune und sonstige dauernde oder vorübergehende Anlagen eine Höhe von 0,80 m über Straßenniveau nicht überschreiten.

B 26 — 20 Anbauverbotszone entlang der Bundesstraße B 26, Breite 20 m vom Fahrbahnrand.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt.

VERSORGUNGSFLÄCHEN

Flächen für Versorgungsanlagen - Trafostation

GRÜNFLÄCHEN

Öffentliche Grünflächen

Private Grünflächen - Pflanzstreifen

WASSERFLÄCHEN

Laufach Gewässerausbau - nachrichtlich nach Vorentwurf, Festlegung in einem besonderen Verfahren
Mulde für Oberflächenwasserabfluß.

Überschwemmungsgrenze HQ 100 (nach Gewässerausbau).
Im Überschwemmungsbereich dürfen keine Auffüllungen vorgenommen werden, sowie keine abflußbehinderten Einbauten (z.B. Einfriedungen) erfolgen.