GEMEINDE LAUFACH
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
HAFERWEG WEST

NORD

M 1 : 1000

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 08.11.2004 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauBG für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans hat in der Zeit vom 29.11.2004 bis 24.02.2006 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 14.02.2005 hat in der Zeit vom 25.04.2005 bis 27.05.2005 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 12.12.2005 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.01.2006 bis 09.02.2006 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 12.12.2005 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.01.2006 bis 09.02.2006 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Laufach hat mit Beschluss des Gemeinderats Laufach vom 06.03.2006 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.12.2005 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Laufach, den .....

Siegel

Bürgermeister

Ausgefertigt:

Gemeinde Laufach, den .....

Siegel

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Laufach, den .....

Siegel

Bürgermeister

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

Aschaffenburg, 14.02.2005, 12.12.2005

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Ga C — Fläche für Garagen und Carport ausserhalb der Baugrenzen
Ga = Garagen, C = Carport

CARPORT — Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie 1,0 m, kein Tor zulässig.

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°. Bei zusammentreffenden Garagen sind Flachdächer nur möglich, wenn beide Beteiligte damit einverstanden sind.
4. An der Grundstücksgrenze zusammentreffende Garagen in gleicher Firstrichtung, Dachform und Dachneigung.
5. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie ausnahmsweise mind. 1,0 m.
6. Tiefgaragen werden auf die Grund- und Geschoßfläche angerechnet.

AUSNAHMEREGELUNG FÜR GARAGEN TALSEITS DER STRASSE
Wandhöhe talseits dem Gelände entsprechend bis 5,0 m.

Wasserfläche -Mühlgraben-
Zur Gewährleistung des Wasserabflusses sowie der Gewässerunterhaltung ist ein 2,0 m breiter Ufersteifen freizuhalten. Auffüllungen und abflussbehindernde Einbauten sind nicht zulässig.

5 — Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe).

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.

A — Abzubrechendes Gebäude

FREIFLÄCHENGESTALTUNG
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Nach der Bauvorlagenverordnung ist den Planunterlagen 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 1,0 m Höhe zulässig. Einfriedungshöhe seitlich und rückwärtig max. 1,3 m. Innerhalb des Straßenzuges ist eine einheitliche Gestaltung zu wahren. Lattenzäune sind zu bevorzugen.

NEBENANLAGEN — Genehmigungfreie Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

DACHDECKUNG — Dachdeckung, nur rot, rotbraun, schwarz und anthrazit zugelassen.

SCHALLSCHUTZ — Bei Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte müssen passive Schallschutzmaßnahmen ausgeführt werden.
Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen - 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.

HINWEISE

Bestehende Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene Grundstücksteilung

1234 — 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 und die Firstrichtung.

Vorhandene Neben- und Garagengebäude

bestehende Garagenzufahrt

ABSTANDSREGELUNG nach Art. 6 und 7 BayBO.

GARAGEN — Nach Art. 7 (4) BayBO als Grenzgarage bis 50 m² 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.
Dorfgebiet - MD - tags 60 dB, nachts 50/45 dB.
Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbelärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.

EMISSIONEN — In der Nähe des Baugebietes befinden sich landwirtschaftliche Betriebe. Die Emissionen sind zu tolerieren.

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.

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

DRAINAGEWASSER
Drainagewasser darf nicht in den Abwasserkanal eingeleitet werden.

OBERFLÄCHENWASSER
Gegen Oberflächenwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

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

NUTZUNGSSCHABLONE

WA	
GRZ 0,4	GFZ 1,2
D	I+S+D

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Zahl der Vollgeschoße

FESTSETZUNGEN

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

WA — Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

MD — Dorfgebiet nach § 5 BauNVO.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl im WA-Gebiet bis 0,4 GRZ.

GRZ 0,6 — Grundflächenzahl im MD-Gebiet bis 0,6 GRZ.

GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO

GFZ 1,2 — Geschossflächenzahl bis 1,2 GFZ.

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

I+S — 1 Vollgeschoss zwingend, 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss als Höchstgrenze und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Satteldach, Dachneigung 38°- 45°, 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.

I+S+D — 1 Vollgeschoss zwingend, 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss als Höchstgrenze und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Satteldach, Dachneigung 45° - 50°. 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.

II+S — 2 Vollgeschosse zwingend, 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss als Höchstgrenze und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Satteldach, Dachneigung 38° - 45°. Dachausbau nach BayBO.
Wandhöhe Bergseite bis 7,0 m über Straße, Talseite bis 10,0 m über Gelände.

DACHGAUBEN — Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig
1. Dachneigung des Wohnhauses mind. 38° für Schleppgauben mind. 45°.
2. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Trauflänge. Bei Errichtung von Gauben und einem Zwerchgiebel insgesamt höchstens 1/2 der Trauflänge.
3. Abstand von Vorderkante Giebel mind. 1,5 m.
4. Gaubenbänder und Blindgauben sind unzulässig.

QUERGIEBEL — Quergiebel werden unter folgenden Voraussetzungen zugelassen:
1. Dachneigung und Dachdeckung wie Hauptgebäude.
2. Firsthöhe muss mind. 0,6 m unter dem Hauptfirst liegen.
3. Die Breite des Quergiebels darf max. 50% der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen.
4. Die bei der Zahl der Vollgeschosse festgesetzte Wandhöhe gilt nicht.

ZWERCHGIEBEL — Zwerchgiebel sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
1. Dachneigung und Dachdeckung wie Hauptgebäude.
2. Die Wandhöhe darf 3,0 m über dem darunterliegenden Geschoß liegen. Der First muss jedoch 0,6 m unter dem Hauptfirst liegen.
3. Max. Breite des Zwerchgiebels 1/3 der Trauflänge.
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.

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

O — Offene Bauweise

D — Offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig.

Doppelhäuser und Hausgruppen 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 für Doppelhäuser und Garagen mit Nebenanlagen)

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenfläche

Geh- und Fußwege

P — Parkplatz

Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN

Öffentliche Grünflächen

Private Grünflächen