

# GEMEINDE LAUFACH


## LANDKREIS ASCHAFFENBURG

### BEBAUUNGS - UND GRÜNORDNUNGSPLAN


# HAMMER - NORD

#### FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der gem. § 12 BauGB erfolgten Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft.

 Grenze des Geltungsbereiches

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

 Mischgebiet nach § 6 BauNVO.

#### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO  
bis 0,6 GRZ

GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO, maßgebend sind die Baugrenzen  
bis 1,2 GFZ


#### ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

**II** 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, Wandhöhe talwärts bis 7,0 m über Gelände. Satteldach, Dachneigung 15°- 35°

#### GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

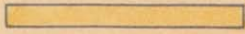
Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sind bis 0,80 m Höhe zulässig.  
Darüber hinausgehende Geländeänderungen sind mit dem Bauantrag besonders zu begründen.

#### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

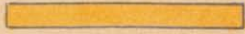
 Offene Bauweise

 Baugrenze

## VERKEHRSFLÄCHEN



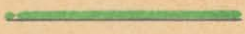
Straßenfläche



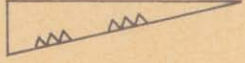
Geh-, Fuß- und Radwege



Private Verkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



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



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt.

## GRÜNFLÄCHEN



Private Grünflächen - Pflanzstreifen

## SONSTIGE FESTSETZUNGEN

### FARBGESTALTUNG

1. Außenwände  
Gedeckte Töne, z.B. Ocker-Brauntöne sind zu bevorzugen. Grelle Töne, auch weiß, sollen vermieden werden. Vor Ausführung sind der Genehmigungsbehörde Farbproben am Bau vorzuzeigen.
2. Dachdeckung  
Harte Bedachung in braunen bis roten Tönen, graue Welldachplatten werden ausgeschlossen.

3

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

### SCHALLSCHUTZ

Bei Wohnungen und Büros sind 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.



# FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

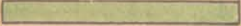
## FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Nach der Bauvorlagenverordnung ist dem Landratsamt ein Plan für das Gesamtgrundstück vorzulegen. 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 Kautions verlangen.

**EINFRIEDUNGEN** Höhe bis 0,8 m aus Maschendraht mit Stahlrohrposten, Betonpfosten sind nicht erlaubt.

## STELLFLÄCHEN UND ZUFahrTEN

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den Grundstücken innerhalb der Baugrenzen unterzubringen. Ausführung in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine. Die Parkplätze (private Verkehrsflächen) sind durch Anpflanzung von großkronigen heimischen Laubbäumen zu gliedern.

 Pflanzung mit Baum- und Strauchgruppen, Einzelbäumen und Anlage von Rasenflächen. Auf 100 m Länge mind. 10 Bäume, Baumgruppen bestehend aus wenigstens 3 Bäumen. Strauchpflanzung auf mind. 60 % der Fläche des vorgesehenen Pflanzstreifens. Die Sträucher sollen in Gruppen zusammengepflanzt werden. Pflanzdichte 1 St./m<sup>2</sup>, endgültig Wuchshöhe 3-5 m, bei Sichtflächen 0,8 m. Pflanzware: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm, Sträucher 2 x verpflanzt. Höhe mind. 100 cm. Die Breite des Pflanzstreifens ist dem Plan zu entnehmen.

## BEPFLANZUNG IN DER NÄHE VON GAS- UND TELEKOMMUNIKATIONSANLAGEN

Bei der Durchführung der Baumbepflanzung ist darauf zu achten, daß die Bäume mind. in 2,5 m Abstand zu Gas- oder Telekommunikationsanlagen gepflanzt werden. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.

## BEPFLANZUNG ZU BAHNANLAGEN

Bei Bepflanzung zur Bahnseite dürfen keine windbruchgefährdeten Gehölze (z.B. Pappeln), sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zu den Gleisanlagen ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.

## PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE HEIMISCHE BÄUME

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

## PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE HEIMISCHE STRÄUCHER

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

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



## HINWEISE

—○— Bestehende Grundstücksgrenze

- - - - - Vorgeschlagene Grundstücksteilung

7545 Flurstücksnummern

— 170 — Höhenlinie



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

ABSTANDSREGELUNG nach Art. 6 + 7 der BayBO.

SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt.

Mischgebiet - MI - tags 60 dB, nachts 50/45 dB.

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

⊕ P1 69/67 dB Bezugspunkt für errechnete Lärmimmissionen.

### BEEINTRÄCHTIGUNGEN DURCH DIE BAHN

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbes. Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegen die Deutsche Bahn AG können nicht geltend gemacht werden.

### BESTEHENDER BEWUCHS AN DER BAHNBÖSCHUNG

Der bestehende Bewuchs an der Bahnböschung (Fl.Nr. 7702) ist während der Bauarbeiten durch einen Baustellenzaun abzusichern.

BÖSCHUNGEN Durch Erdbewegungen entstehende Böschungen sind 1:2 oder flacher anzulegen und mit den im Plan vorgesehenen Beispielen zu bepflanzen.

### DACH- UND WANDBEGRÜNUNG

Zur Verbesserung des Kleinklimas werden Dach- und Wandbegrünungen vorgeschlagen.

### SCHICHTEN- UND HANGDRUCKWASSER

Gegen Schichten- und Hangdruckwasser sind bei den Bauvorhaben 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 den Kanalisation eingeleitet werden, wenn eine andere Möglichkeit der Ableitung vorhanden ist, z.B. Trennsystem zum Vorfluter (Laufach) oder sie sind einer Versickerung zuzuführen.

### BAHNLINIE

Im Nahbereich der Bahnlinie kann es zu Erschütterungen kommen.



Ausgearbeitet:  
Architekten  
Dipl.-Ing. Wolfgang + Martin Schäffner  
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg  
Tel. 06021/424101, Fax 06021/450323



Aschaffenburg, 26.08.1996, 10.12.1996  
22.05.1997

### Präambel

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, 06. 11. 97



1. Bürgermeister  
Weber

Die Gemeinde Laufach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 06.11.1995 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 24.11.1995 öffentlich bekannt gemacht.

Laufach, 02. 05. 96



1. Bürgermeister  
Weber

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 10.12.1996 in der Zeit vom 03.02.1997 bis einschließlich 03.03.1997 und in der Fassung vom 22.05.1997 in der Zeit vom 07.07.1997 bis einschließlich 07.08.1997 öffentlich ausgelegt.

Laufach, 08. 08. 97



1. Bürgermeister  
Weber

Die Gemeinde Laufach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 15.09.1997 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 22.05.1997 Satzung beschlossen.

Laufach, **06. 11. 97**



*[Handwritten Signature]*  
1. Bürgermeister  
*Weber*

Genehmigungsvermerk:

AZ: 50.1-610-Nr. 739

Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Aschaffenburg, den 22.07.98

LANDRATSAMT  
i. A.



*[Handwritten Signature]*

Die Durchführung des Anzeige/Genehmigungsverfahrens gemäß § 11, Abs. 3 BauGB wurde am **30.01.98** gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Laufach, **30. 01. 98**



*[Handwritten Signature]*  
1. Bürgermeister  
*Weber*