



Ausgearbeitet  
Architekten  
Dipl.-Ing. Wolfgang + Martin Schäffner  
Wilhelmstraße 99, 63741 Aschaffenburg  
Tel. 06021/42101, 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, 08.11.97

*W. Weber*  
1. Bürgermeister

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

*W. Weber*  
1. Bürgermeister

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 ausgestellt.

Laufach, 08.08.97

*W. Weber*  
1. Bürgermeister

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 Satzungs beschlossen.

Laufach, 06.11.97

*W. Weber*  
1. Bürgermeister

Genehmigungsvermerk:  
**AZ: 60.1-610-Nr. 289**  
Eine Vertretung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.  
Aschaffenburg, den 22.07.98  
LANDRATSAMT  
i.A.

*J. Zumbler*

Die Durchführung des Anzeigenehmigungsverfahrens gemäß § 11, Abs. 3 BauGB wurde am 30.01.98 gemäß § 12 BauGB ortsbüchlich 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

*W. Weber*  
1. Bürgermeister

**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 Kaution 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. Ausfuhr 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), Steileiche (Quercus robur), Salweide (Salix caprea), Eberesche (Sorbus aucuparia), Winterlinde (Tilia cordata), Ulme (Ulmus carpinifolia), 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**

- o — 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 Baustelleneigenen abzusichern.

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

**DACH- UND WANDBEGRÜNUNG**  
Zur Verbesserung des Kleinclimas 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 Vorflur (Laufach) oder sie sind einer Versickerung zuzuführen.

**BAHNLINIE**  
Im Nahbereich der Bahnlinie kann es zu Erschütterungen kommen.

**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**

MI 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**

0 Offene Bauweise  
— Baugrenze

**VERKEHRSLÄCHEN**

- ▬ 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 Ausfuhr.

**GRÜNFLÄCHEN**

▬ Private Grünflächen - Pflanzstreifen

**SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

**FÄRBGESTALTUNG**

1. Außenwände  
Gedackte Töne, z.B. Ocker-Brauntöne sind zu bevorzugen. Grelle Töne, auch weiß, sollen vermieden werden. Vor Ausführung sind der Genehmigungsbehörde Farbproben am Bau vorzulegen.
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 und 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 schalldämmte Anlagen zur Be- und Entlüftung einzubauen.  
Der Nachweis ist mit dem Bauantrag vorzulegen.