

GEMEINDE LAUFACH LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGSPLAN HAMMER SÜD ÄNDERUNG 2 Im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch

FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der gemäß § 10 BauGB erfolgten Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft.

— Grenze des Geltungsbereiches

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO
GRZ 0,4 Grundflächenzahl im WA-Gebiet bis 0,4
GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO
GFZ 1,2 Geschossflächenzahl bis 1,2
ZAHL DER GESCHOSSE

- I+S+D**  1. Geschoss zwingend, 1 als Geschoss anzurechnendes Sockelgeschoss und 1 als Geschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Sattel- oder höhenversetztes Pultdach, Dachneigung 30° - 46°. Dachausbau nach BayBO. Wandhöhe Bergseite bis 4,0 m über Straße, Talseite bis 7,0 m über Gelände.
- II+D**  2. Geschosse zwingend und 1 als Geschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Sattel- oder höhenversetztes Pultdach, Dachneigung 30° - 46°. Dachausbau nach BayBO. Wandhöhe bis 7,0 m über Straße und Gelände.
- II+S**  2. Geschosse zwingend und 1 als Geschoss anzurechnendes Sockelgeschoss als Höchstgrenze. Sattel- oder höhenversetztes Pultdach, Dachneigung 30° - 38°. Dachausbau nach BayBO. Wandhöhe Bergseite bis 7,0 m über Straße, Talseite bis 9,0 m über Gelände.
- PULTDÄCHER** Bei höhenversetzten Pultdächern darf der First die Wandhöhe um max. 6,0 m überschreiten.
- DACHGAUBEN** Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
1. Dachneigung des Wohnhauses mind. 38°, bei Schleppegauben ab 45° Dachneigung.
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.
- QUER-ZWERCHGIEBEL** Quer- und Zwerchgiebel sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
1. Firsthöhe muss mind. 0,6 m unter dem Hauptfirst liegen.
2. Die Breite des Quer-Zwerchgiebels darf max. 50% der Gebäudlänge des Hauptgebäudes betragen.
3. Die bei der Zahl der Geschosse festgesetzte Wandhöhe gilt nicht.
- KRÜPPELWALM** Krüppelwalme sind bis 1/3 der Giebelhöhe mit einer Schenkellänge bis 1,50 m zulässig.
- GELÄNDEVERÄNDERUNGEN** Zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe 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

-  Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.
- *** Der gem. Art. 6 BayBO erforderlichen Grenzabstand wird für die mit * bezeichneten Bereiche auf einen Mindestgebäudeabstand von 6,0 m (Brandschutz) reduziert.
-  Baugrenze
-  Firstrichtung Satteldach
Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Planblatt anzuordnen. Garagen sind von der Festsetzung nicht betroffen.

VERKEHRSFLÄCHEN

 Straßenbegrenzungslinie

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

 Fläche für Garagen außerhalb der Baugrenzen.

GARAGEN

- Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder der Flächen für Garagen zulässig.
- Max. Länge bei Grenzbebauung 9,0 m.
- Dachform: Satteldach dem Wohnhaus entsprechend oder Flachdach 0° - 7°.
- An der Grundstücksgrenze zusammenstreichende Garagen in gleicher Firstrichtung, Dachform und Dachneigung.
- Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 3,0 m.
- Tiefgaragen werden auf die Grund- und Geschossfläche angerechnet.

DOPPELPARKER

Doppelparker sind nur innerhalb von Gebäuden (kein überdachter Stellplatz) zulässig.

CARPORT Carports (überdachte Stellplätze) sind außerhalb der Baugrenzen im Vorgartenbereich zulässig. Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie 1,0 m. Tor und Außenwände sind nicht zulässig.

 Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe).
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.

HINWEISE

-  Bestehende Grundstücksgrenze
-  Flurstücksnummern
-  Höhenlinie
-  Vorhandene Wohngebäude
I = 1 Geschoss, II = 2 Geschosse, S = Sockelgeschoss, D = Dachgeschoss DN > 45°.
-  Vorgeschlagene Wohngebäude. Die Abmessung der Baukörper ist als Vorschlag dargestellt. Festgesetzt ist die Bauform und die Firstrichtung.
-  Vorhandene Neben- und Garagengebäude
-  Vorgeschlagene Garagenstandorte
-  Vorhandener Abwasserkanal
-  Grenze des Geltungsbereiches des Gesamtplanes

ABSTANDSREGELUNG nach Art. 6 BayBO.

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

DENKMALSCHUTZ Nach Art. 8 Abs. 1 - 2 Denkmalschutzgesetz sind auftretende Funde von Bodendenkmälern 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.

ÖBERFLÄCHENWASSER Gegen Oberflächenwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

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

DACHDECKUNG Dachdeckung, nur rot bis rotbraun, schwarz und anthrazit verwenden. Metalldeckungen sind ausgeschlossen.

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:
Hartrieel (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), Knöterich (Polygonum aubertii), Blauregen (Wisteria sinensis), Hopfen (Humulus lupulus), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia Kletterhilfe), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia Engelmannii), Kletterrosen, Spalierobst Apfel, Birne, Kirsche.

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

RODUNGSZEITRAUM Baumfällungen und Gehölzrodungen sind ausschließlich im Zeitraum 01.10. bis 28.02. zulässig (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG)

NUTZUNGSSCHABLONE

WA	Art der baulichen Nutzung
	Bauweise Zahl der Geschosse

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

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung von 05.12.2011 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 16.12.2011 ortsüblich bekanntgemacht.
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 26.01.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.02.2012 bis 26.03.2012 beteiligt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 26.01.2012 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.02.2012 bis 26.03.2012 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Laufach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 16.04.2012 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.01.2012 als Satzung beschlossen.

Laufach, den Siegel

Bürgermeister

Ausgefertigt: Laufach, den

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am 20.04.2012 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit wirksam in Kraft getreten.

Laufach, den

Siegel

Bürgermeister

Bürgermeister

Ausgearbeitet:
Bauatelier
Dipl.-Ing.(FH) Christine Richter, Architektin
Dipl.-Ing. Wolfgang Schäffner, Architekt
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021/424101, Fax: 06021/450323

Aschaffenburg, 26.01.2012



M 1 : 1000

"Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung"