

Präambel:  
Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit geltenden Fassung, Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I) in der derzeit geltenden Fassung und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) in der derzeit geltenden Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Laufach diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 25.01.2016 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.  
Der Änderungsbeschluss wurde am 26.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf zur Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.01.2016 hat in der Zeit vom 26.02.2016 bis 29.03.2016 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf zur Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.01.2016 hat in der Zeit vom 26.02.2016 bis 29.03.2016 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.07.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.08.2016 bis 19.09.2016 und in der Fassung vom 22.06.2018 in der Zeit vom 01.10.2018 bis 16.10.2018 beteiligt.
- Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.07.2016 die Begründung, die Umweltinformationen und wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.08.2016 bis 19.09.2016 und in der Fassung vom 22.06.2018 in der Zeit vom 01.10.2018 bis 16.10.2018 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Laufach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 05.04.2019 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29.03.2019 als Satzung beschlossen.

Laufach, den .....

Siegel

1. Bürgermeister

Ausgefertigt:

Laufach, den .....

Siegel

1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde am 05.04.2019 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Die Änderung des Bebauungsplanes ist damit wirksam in Kraft getreten.

Laufach, den .....

Siegel

1. Bürgermeister

Ausgearbeitet:  
Bauatelier  
Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin  
Dipl. - Ing. Wolfgang Schäffner, Architekt  
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg  
Telefon: 06021/424101, Fax: 06021/450323  
E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de

Aschaffenburg, 19.01.2016, 21.07.2016,  
22.06.2018, 29.03.2019

## FESTSETZUNGEN GRÜNDORDNUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB i.V.m. Art. 7 Abs. 1 BayBO

### FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasser aufnehmenfähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

### STELLFLÄCHEN UND ZUFAHRTEN

Ausführung der Befestigung in wasser durchlässigem Aufbau; beispielsweise mit Drainpflaster, Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster oder lediglich befestigten Fahrspuren.

### FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

"Eingriffsermittlung- und Ausgleich" mit artenschutzrechtlicher Untersuchung des "TEAM 4 Landschafts + Ortsplanung" vom Juli 2016 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.



Fläche für Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs, Ausgleichsbedarf 0,27 ha  
Auf dem Flurstück 9395 sind folgende Maßnahmen festgesetzt:  
- Pflanzung und fachgerechte Pflege (Schnitt, Düngung durch Kompost, Pflege der Baumscheibe, ggf. Pflanzenschutz nach Biolandkriterien) über die ersten 10 Jahre von hochstämmigen Obstbäumen (regionale, landschaftsprägende extensive Sorten, z.B. Lohrer Rambur)  
- Fachgerechter Pflege/Sanierungsschnitt bestehender Obstbaumhochstämme, mindestens 2 - 3 maliger Pflegeschnitt - für nachhaltige Sicherung des Altbaumes  
Ausgleichsflächenermittlung pro Baum (Nachpflanzung oder Pflegeschnitt): 100 m²

### MASSNAHMEN ZUR EINHALTUNG DES ARTENSCHUTZRECHTS (§§ 44, 45 BNatSchG)

- Rodungsarbeiten / Gehölbeseitigungen sind außerhalb der Brutzeiten von Vogelarten ausschließlich im Zeitraum vom 1. 10. bis 28.02 zulässig.
- Erhaltung der drei Höhlenbäume nördlich der Buchenlandstraße

### EINFRIEDUNGEN Kleintierdurchlässige Zäune

### PFLANZGEBOTE, BINDUNGEN FÜR DAS ANPFLANZEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB



Vorhandene Bäume und Gehölzbestände, die nach Möglichkeit zu erhalten sind.



Obstbäume mit Baumhöhlen, die zu erhalten und fachgerecht zu schneiden sind.

### PFLANZGEBOT HAUSBAUM

Je Baugrundstück ist mind. ein hochstämmiger heimischer Laubbaum (Hausbaum) anzupflanzen und zu unterhalten. Ab 500 m² Grundstücksgröße ist ein weiterer Baum vorzusehen. Vorhandene Bäume können angerechnet werden.

### EINGRÜNUNG

Für die Eingrünungsmaßnahmen auf den privaten Freiflächen sind heimische Gehölze (Bäume, Sträucher) zu pflanzen.



Lockere Bepflanzung am Übergang zur offenen Landschaft bzw. zum Gelände des Sportvereins.

**BAUMPFLANZUNG IN DER NÄHE VON TELEKOMMUNIKATIONS- UND VERSORGUNGSLEITUNGEN**  
Bei der Durchführung der Baumpflanzung ist darauf zu achten, dass die Bäume mind. in 2,5 m Abstand zu Telekommunikations- und Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.

### PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE HEIMISCHE GEHÖLZE

#### PFLANZBEISPIELE FÜR GROSSE BÄUME (Hausbäume, öffentliche Grünflächen):

Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Birke (*Betula pendula*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Esskastanie (*Castanea sativa*), Walnuss (*Juglans regia*).

#### PFLANZBEISPIELE FÜR KLEINERE BÄUME (Hausbaum, Vorgarten, Pflanzung im Straßenraum):

Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Obstbäume (z.B. Lohrer Rambur).

#### PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE STRÄUCHER:

Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Hasel (*Corylus avellana*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Heckenrose (*Rosa canina*), Alpenjohannisbeere (*Ribes alpinum*), Schneeball (*Viburnum lantana*), Salweide (*Salix caprea*), Liguster ungeschnitten (*Ligustrum vulgare*).

### BEISPIELE FÜR KLETTERPFLANZEN:

Efeu (*Hedera helix*), Knöterich (*Polygonum aubertii*), Blauregen (*Wisteria sinensis*), Hopfen (*Humulus lupulus*), Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia* 'Engelmanii'), Kletterrosen, Spalierobst (Apfel, Birne, Kirsche).

### NADELGEHÖLZE

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

## HINWEISE



Vorgeschlagene Wohngebäude. Die Abmessung der Baukörper ist als Vorschlag dargestellt. Festgesetzt ist die Bauform und die Firstrichtung.

### BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

Für den Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) maßgebend.

### ABSTANDSFLÄCHENREGELUNG

Es gelten die Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 der BayBO.

### 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.

### IMMISSIONSGRENZWERT

nach 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV), Verkehrslärmschutzverordnung:

Bei Verkehrslärm tags 59 dB(A), nachts 49 dB(A)

### ANFORDERUNGEN AN DIE LUFTSCHALLDÄMMUNG VON AUSSENBAUTEILEN

Tabelle 7 des Teils 1 der DIN 4109 vom Januar 2018:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L <sub>a</sub>
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	>80 <sup>a</sup>
<sup>a</sup> Für Maßgebliche Außenlärmpegel > 80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.		

### SCHALLIMMISSIONSSCHUTZ

Die schalltechnische Stellungnahme der GSA Ziegelmeyer GmbH vom 23.04.2018, P 18013, ist zu beachten.

Im Baugebiet werden die Orientierungswerte für WA-Gebiet im Nachtzeitraum durch Schallimmissionen der Bundesstraße 26 und des Schienenverkehrs überschritten. Auf die von den Verkehrswegen künftig auf das Baugebiet einwirkenden Immissionen (z.B. Lärm, Abgase, Erschütterungen usw.) wird hingewiesen. Forderungen hinsichtlich Schutzmaßnahmen (sowohl aktiver als auch passiver Lärmschutz) können gegenüber dem Straßenbaustraßenträger, der Deutschen Bahn AG und der Gemeinde Laufach nicht geltend gemacht werden.  
Es wird empfohlen, durch geeignete Grundrisgestaltung die ruhebedürftigen Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudesite anzuordnen.

### BODENFUNDE-DENKMALSCHUTZ

Nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz sind auftretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

### BERGBAU

Bei Baugrunduntersuchungen und Baugrubenaushub ist auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und bei auftretenden Hinweisen das Bergamt Nordbayern zu informieren. Bei Vorkommen von Bergbaustollen sind anfallende Kosten zur Verfüllung von den Grundstückseigentümern zu tragen.

### BÖSCHUNGEN

Durch Erdbewegung entstehende Böschungen sind 1 : 1,5 oder flacher anzulegen und nach den im Plan vorgesehenen Beispielen zu bepflanzen.

### FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

Den Bauvorlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan für das Gesamtgrundstück beizufügen. Planinhalt: z.B. Geländeschnitt, Aufteilung der Rasen- u. Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Stellplätze...

### SCHICHTEN- UND HANGDRUCKWASSER

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

### OBERFLÄCHENWASSER

Gegen Oberflächenwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

### QUELL- UND DRÄNSAMMELWASSER

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

### NIEDERSCHLAGSWASSER

Das Niederschlagswasser ist soweit wie möglich auf den eigenen Grundstücken in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser im Haushalt oder zur Gartennutzung zu verwenden. Der Überlauf der Zisternen kann an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden. Zu prüfen ist die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) ist zu beachten.

# GEMEINDE LAUFACH

## LANDKREIS ASCHAFFENBURG

# BEBAUUNGSPLAN

## HAMMER SÜD ÄNDERUNG 3

### Erweiterung Fl.Nr. 9392, 9393, 9394, Teilflächen Fl.Nr. 9391 und 9395

## FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

Nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanZV 90

Grenze des Geltungsbereiches

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 BauNVO



**Allgemeines Wohngebiet** nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 20 BauNVO

GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 und § 19 BauNVO

IM WA - GEBIET

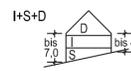
**GRZ 0,35** Grundflächenzahl bis 0,35

GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 und § 20 BauNVO (maßgebend sind die Baugrenzen)

IM WA - GEBIET

**GFZ 1,2** Geschossflächenzahl bis 1,2

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE UND HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN



1 Vollgeschoss zwingend, 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Satteldach oder höhenversetztes Pultdach, Dachneigung 30° - 46°. Dachausbau nach BayBO. Wandhöhe Bergseite bis 4,00 m über Straße bzw. Gelände, Talseite bis 7,00 m über Gelände.

PULTDÄCHER

Bei höhenversetzten Pultdächern darf der First die Wandhöhe um max. 6,00 m überschreiten.

### GELÄNDEVERÄNDERUNGEN UND STÜTZMAUERN

- Zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sowie zur Herstellung von Terrassen und zur Terrassierung des Geländes sind Auffüllungen und Abgrabungen bis 1,30 m Höhe zulässig. Darüber hinaus- gehende Geländeänderungen sind mit dem Bauantrag besonders zu begründen.
- Stützmauern zur Abfangung von natürlichem Gelände und Mauern zur Terrassierung des Geländes sowie zur Herstellung von Terrassen sind bis zu einer Höhe von 1,30 m (Ansichtshöhe) zugelassen. Werden durch die Geländesituation höhere Stützmauern/ Mauern erforderlich, so sind diese im Versatz mit Grünstreifen in einer Breite von mind. 1,00 m herzustellen. Der Nachweis über die Erforderlichkeit einer Stützmauer bzw. Mauer und die Einhaltung der Höhe sind im Bauantrag zu führen. Böschungen sind 1 : 1,5 oder flacher anzulegen.

### BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO



Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO  
Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser

Baugrenze

### NEBENANLAGEN

Nach § 14 der Baunutzungsverordnung Abs. 1 Satz 1: Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind innerhalb der Wohngebietsflächen zulässig, wenn diese dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.



Firstrichtung Satteldach  
Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Planteil anzuordnen. Garagen und Nebenanlagen sind von der Festsetzung ausgenommen.

### STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

### STELLPLATZBEDARF

Im Einzelnen gilt die "Satzung über die Herstellung von Stellplätzen" der Gemeinde Laufach in der jeweils gültigen Fassung.

GARAGEN

- Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Max. Länge bei Grenzbebauung 9,00 m.
- Dachform: Satteldach dem Wohnhaus entsprechend oder Flachdach 0°- 7°.
- An der Grundstücksgrenze zusammentreffende Garagen in gleicher Firstrichtung, Dachform und Dachneigung.
- Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 3,00 m.
- Ausnahmeregelung: Wandhöhe talseits dem Gelände entsprechend bis 5,00 m.

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 1,00 m.

Tor und Außenwände sind nicht zulässig.

### VERKEHRSFLÄCHEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Verkehrsfläche
- Verkehrsgrün -Zufahrten sind zulässig
- Straßenbegrenzungslinie

### GRÜNFLÄCHEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen

Private Grünfläche

### IMMISSIONSSCHUTZ - SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

### PASSIVE SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN

Aufgrund der Verkehrslärmimmissionen sind für Räume, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen. Zum Schutz gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Fassadenbauteile (Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume das nach DIN 4109-1 geforderte Gesamt-Bau-Schalldämmmaß R<sub>w,ges</sub> = L<sub>a</sub> - K<sub>raum</sub> nicht unterschreiten.

Für den Tageszeitraum sind „maßgebliche Außenlärmpegel“ auf den zu den Verkehrswegen hin orientierten Fassaden von L<sub>a</sub> = 58 und 59 dB(A),

Lärmpegelbereich II, zu berücksichtigen.

Werden Schlaf- und Kinderzimmer hier eingerichtet, sind die erhöhten Anforderungen an den passiven Schallschutz zu berücksichtigen:

Maßgeblicher Außenlärmpegel L<sub>a</sub> im Lärmpegelbereich IV = 66 dB(A).

Für diese Raumgruppe wird zusätzlich der Einbau von schalldämmten Lüftungselementen im Lärmpegelbereich IV empfohlen.

### SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

### BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO

DACHGAUBEN

- Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- Dachneigung des Wohnhauses mind. 38°, bei Schleppegauben Dachneigung des Wohnhauses mind. 45°.
  - Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Traufflänge. Bei Errichtung von Gauben und einem Zwerchgiebel insgesamt höchstens 1/2 der Traufflänge.
  - Abstand von Vorderkante Giebel mind. 1,50 m.
  - Gaubenbänder und Blindgauben sind unzulässig.

QUER-

ZWERCHGIEBEL

- Quer- und Zwerchgiebel sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- Firsthöhe muss mind. 0,60 m unter dem Hauptfirst liegen.
  - Die Breite des Quer-/Zwerchgiebels darf max. 50% der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen.
  - Die bei der Zahl der Geschosse festgesetzte Wandhöhe gilt nicht.

DACHEINDECKUNG

Dacheindeckung in gedecktem Farbton. Glänzende Materialien sowie grelle Farben werden nicht zugelassen.

EINFRIEDUNG STRASSESEITIG

Einfriedungshöhe bis max. 1,30 m Höhe

MOBILFUNKANLAGEN

Mobilfunkanlagen als gewerbliche Anlagen werden nach § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO nicht als Ausnahme zugelassen, um das Ortsbild und das Landschaftsbild in der Hanglage nicht zu beeinträchtigen.

## WEITERE HINWEISE

**DACHFLÄCHEN** Bei Versickerung von Niederschlagswasser dürfen die angeschlossenen Dachflächen nicht mit unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei eingedeckt sein.