

# GEMEINDE LAUFACH

LANDKREIS ASCHAFFENBURG

## BEBAUUNGSPLAN

# HAMMER-WEST-ERBIG

## ÄNDERUNG 1

### FESTSETZUNGEN

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

■ ■ ■ ■ ■ Grenze des Geltungsbereiches

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der BauNVO.  
Schalltechnischer Orientierungswert 55 dB(A) tags,  
45/40 dB(A) nachts.



Gewerbegebiet nach § 8 der BauNVO.  
Schalltechnischer Orientierungswert 65 dB(A) tags,  
55/50 dB(A) nachts.

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

#### GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

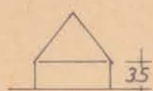
IM WA = Bei 1-3 Vollgeschossen 0,4 GRZ  
IM GE = Bei 1-2 Vollgeschossen 0,8 GRZ

#### GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)

IM WA = Bei 1 Vollgeschoß 0,5 GFZ  
Bei 2 Vollgeschossen 0,8 GFZ  
Bei 3 Vollgeschossen 1,0 GFZ  
IM GE = Bei 1 Vollgeschoß 1,0 GFZ  
Bei 2 Vollgeschossen 1,2 GFZ

### ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

I+D



1 Vollgeschoß und 1 als Vollgeschoß einzurechnendes Dachgeschoß.  
Wandhöhe bis 3,5 m über Gelände, Satteldach, Dachneigung  
46°-53°, Mindestgröße der Baugrundstücke 750 m<sup>2</sup>.

I+K



1 Vollgeschoß und 1 als Vollgeschoß anzurechnendes Kellergeschoß.  
Oberkante Erdgeschoßfußboden wird mit Rücksicht auf den hohen  
Grundwasserstand bis 2,0 m über Gelände festgesetzt. Wandhöhe  
bis 5,0 m über Gelände. Satteldach Dachneigung 30°-38°, Dach-  
ausbau nach BayBO, nur liegende Dachfenster. Mindestgröße der  
Baugrundstücke 800 m<sup>2</sup>.

I+S



1 Vollgeschoß und 1 als Vollgeschoß anzurechnendes Sockelgeschoß.  
Wandhöhe talseits bis 6,0 m über Gelände. Satteldach Dachneigung  
30°-38°, Dachausbau nach BayBO, nur liegende Dachfenster.  
Mindestgröße der Baugrundstücke 550 m<sup>2</sup>.

I+S+D



1 Vollgeschoß, 1 als Vollgeschoß anzurechnendes Sockelgeschoß  
und 1 als Vollgeschoß anzurechnendes Dachgeschoß. Wandhöhe tal-  
seits bis 6,0 m über Gelände, Satteldach, Dachneigung 46°-53°.  
Mindestgröße der Baugrundstücke 550 m<sup>2</sup>.

II



2 Vollgeschosse zwingend. Wandhöhe bis 6,5 m über Gelände.  
Satteldach Dachneigung 30°-38°, Dachausbau nach BayBO, nur lie-  
gende Dachfenster. Mindestgröße der Baugrundstücke 550 m<sup>2</sup>.

### DACHGAUBEN

1. Dachneigung des Wohnhauses mind. 46°.  
2. Gaubenlänge höchstens 1/3 der Traufhöhe.  
3. Abstand von Ortsgängen mind. 2,5 m.  
Gaubenbänder sind nicht zulässig.

II

2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, Wandhöhe bis 6,5 m über  
Gelände.

## AUFFÜLLUNGEN UND STÜTZMAUERN

Auffüllungen und Stützmauern zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sind ausnahmsweise bis 0,80 m Höhe zulässig.

## BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE



Offene Bauweise



Offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig.

Bei Doppelhäusern sind die Dächer in Material, Farbe und Dachneigung einheitlich zu gestalten.

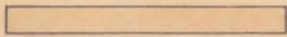


Baugrenze



Firstrichtung. Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen.

## VERKEHRSFLÄCHEN



Öffentliche Verkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

## GRÜNFLÄCHEN



Öffentliche Grünfläche - Spielplatz - Uferstreifen -

## WEITERE FESTSETZUNGEN

### NEBENANLAGEN

Genehmigungsfreie Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

### GARAGEN

1. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
2. Nach Art. 7 (5) BayBO als Grenzgarage bis 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche zulässig.
3. max. Länge bei Grenzbebauung 8,0 m.
4. An der Grundstücksgrenze zusammentreffende Garagen in gleicher Dachform.
5. Dachform. Satteldach dem Wohnhaus entsprechend (siehe Ausnahmeregelung) oder Flachdach 0°-7°.
6. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0 m (Stauraum).

### AUSNAHMEREGLUNG FÜR GARAGEN

Bei Grenzbebauung sind Satteldächer dann zulässig, wenn die Garagen benachbarter Wohngebäude an der gemeinsamen Grenze errichtet werden.



Grenzbebauung zwingend.



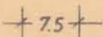
Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung.



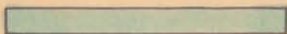
Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung.

### EINFRIEDUNG

Die Höhe der straßenseitigen Einfriedung wird bis 1,3 m von OK Gehsteig festgesetzt. Sockelhöhe 0,3 m. Maschendrahtzäune sind zu hinterpflanzen. Betonpfosten sind nicht erlaubt. Innerhalb eines Straßenzuges ist eine einheitliche Gestaltung anzustreben.



Breite in Meter z.B. Straßenbreite.



Wasserlauf - Laufach, Erbigsbach -

## FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt.

### STELLPLATZE

Zur Ausweisung von Stellplätzen kann die Vorgartenzone in Anspruch genommen werden. Die Breite der Stellplatzfläche darf 10,0 m einschließlich Garagenzufahrt nicht überschreiten.

### ZUFAHRT

Die Zufahrtsbreite vor Garagen darf max. 5,0 m betragen. Treffen zwei benachbarte Zufahrten an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist dazwischen ein mind. 1,0 m breiter Pflanzstreifen anzuordnen.

# HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenze  
- - - - - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze  
9105 Flurstücksnummern  
—165— Höhenlinie



Vorhandene Wohngebäude  
I = 1 Vollgeschoß, II = 2 Vollgeschosse  
s = Sockelgeschoß, D = Dachgeschoß  
K = Kellergeschoß,



Vorgeschlagene Wohngebäude  
Die Abmessung der Baukörper ist als Vorschlag dargestellt.



Vorhandene Neben-, Garagen- oder Gewerbebauten



Vorgeschlagene Garagenstandorte

Abstandsregelung nach Art. 6 und 7 BayBO

Schalltechnischer Orientierungswert

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



Theoretischer Überschwemmungsbereich bei HQ 100. Innerhalb des Überschwemmungsgebietes besteht eine mögliche Überflutungsfahr. Bei Um- oder Neubauten sind Öffnungen möglichst hoch anzulegen. Für die Lagerung wassergefährdender Stoffe sind die entsprechenden Bestimmungen zu beachten. Befüllungs- und Entlüftungsöffnungen sind hoch genug anzulegen und die Einstiegsschächte von Erdtanks mit wasserdichten Verschlüssen zu versehen. Die Erdtanks sind gegen Auftrieb zu sichern. Kellertanks und Leitungen sind so auszubilden, daß bei Überflutung kein Aufschwimmen, Abreißen und sonstige zur Gewässerverunreinigung führende Schäden auftreten können. Die Grundstücke sind so zu bewirtschaften, daß ein Aufstau und eine Bodenabschwemmung vermieden werden.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 16.06.1987 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.08.1987 bis einschließlich 10.09.1987 öffentlich ausgelegt.

Laufach, 11.9.1987



1. Bürgermeister

*Lutwau*

Die Gemeinde Laufach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 05.10.1987 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 BauGB in der Fassung vom 16.06.1987 als Satzung beschlossen.

Laufach, 22.10.1987



1. Bürgermeister

*Lutwau*

Genehmigungsvermerk:

Az.: III/11-610-Nr. 139-Gp-He.  
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Aschaffenburg, den 02.12.87

LANDRATSAMT

i. A.



*Lutwau*

*im Amt- und Mitteilungsblatt Nr. 57152*  
Die Genehmigung der Bebauungsplanänderung wurde am 18.12.1987 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bebauungsplanänderung ist damit rechtsverbindlich.

Laufach, 18.12.1987



Bürgermeister

*Lutwau*

Ausgearbeitet:  
Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Schäffner  
Wilhelmstraße 59 8750 Aschaffenburg

Aschaffenburg, 05.09.1985 / 17.11.1986 / 16.06.1987