

# GEMEINDE LAUFACH

## LANDKREIS ASCHAFFENBURG



M 1 : 1000

# BEBAUUNGS- und GRÜNORDNUNGSPLAN

## JOHANNESBAUM ÄNDERUNG 1

### FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

■ ■ ■ ■ ■ Grenze des Geltungsbereiches

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG



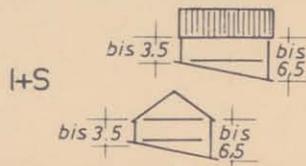
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung.  
Schalltechnischer Orientierungswert 55 dB(A) tags,  
45/40 dB(A) nachts.

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL (Höchstwerte nach § 17 BauNVO)  
Bei 1 + 2 Vollgeschossen 0,4 GRZ

GESCHOSSFLÄCHENZAHL (Höchstwerte nach § 17 BauNVO)  
Bei 1 Vollgeschoß 0,5 GFZ  
Bei 2 Vollgeschossen 0,8 GFZ

### ZAHL DER VOLLGESCHOSSE



1 Vollgeschoß und 1 als Vollgeschoß anzurechnendes Sockel-  
schoß als Höchstgrenze, Bergseite 1 Vollgeschoß zwingend,  
Wandhöhe bis 3,5 m über Gelände, Talseite Wandhöhe bis 6,5 m  
über Gelände. Satteldach Dachneigung 35°-40°, Dachausbau nach  
BayBO.

### DACHGAUBEN

Einzelgauben als Spitzgauben oder in Form von Quergiebeln  
sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig.

1. Dachneigung des Wohnhauses mind. 40°.
2. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Trauflänge.
3. Abstand von Ortsgängen mind. 2,5 m.

Gaubenbänder, Blind- oder Schleppgauben sind unzulässig.

### MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

Bei Einzelhäusern mind. 500 m<sup>2</sup>.  
Bei Doppelhäusern mind. 400 m<sup>2</sup>

### AUFFÜLLUNGEN UND STÜTZMAUERN

Auffüllungen und Stützmauern zur Einhaltung der festge-  
setzten Wandhöhe sind ausnahmsweise bis 0,8 m Höhe zulässig.



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

### BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE

0

Offene Bauweise

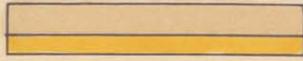


Offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig.

Bei Doppelhäusern sind die Dächer in Material, Farbe und Dach-  
neigung einheitlich zu gestalten.

— Baugrenze

## VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenfläche

Gehweg und beschränkt befahrbare Wege



Straßenbegrenzungslinie

## GRÜNFLÄCHEN



Öffentliche Grünflächen



Spielplatz

## SONSTIGE 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 für Garagen) oder Flachdach DN 0°-7°.
6. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0 m.
7. Südlich der Straße "Johannesbaum" sind Flachdachgaragen nicht zulässig.

### AUSNAHMEREGLUNG FÜR GARAGEN

1. Bei Grenzbebauung sind Satteldächer nur zulässig, wenn die Garagen benachbarter Wohngebäude an der gemeinsamen Grenze errichtet werden.
2. Für die talseitigen Bauzeilen Wandhöhe bis 4,0 m je nach Gelände.

### ZUFAHRT

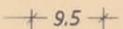
Die Zufahrtsbreite vor Garagen darf pro Grundstück max. 5 m betragen. Treffen Garagen oder Stellflächen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist dazwischen ein Pflanzstreifen anzuordnen.



Grenzbebauung zwingend.



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



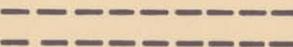
Breite in Metern (z.B. Straßenbreite).



20 kV-Hochspannungsfreileitung (wird verkabelt).

### IMMISSIONSSCHUTZ

Anordnung der Schlafräume zur lärmabgewandten Seite (nach Norden).



Mit Leitungsrecht belastete Flächen - Abwasserkanal -

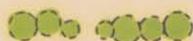
# FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

## FREIFLÄCHENGESTALTUNG

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

## EINFRIEDUNG

Einfriedungshöhe an der Straße 0,80 m, seitlich und rückwärtig max. 1,20 m. Innerhalb eines Straßenzuges ist eine einheitliche Gestaltung zu wahren. Maschendrahtzäune sind in einer Pflanzung zu führen. Betonpfosten sind nicht erlaubt.



Pflanzgebot: Randeingrünung (Bepflanzung am Übergang zur offenen Landschaft). Die Baugrundstücke sind durch Baum- und Strauchgruppen abzuschirmen. Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden.



Pflanzgebot auf öffentlichen Grünflächen.



Zu Pflanzende Einzelbäume und Baumgruppen. Zu verwenden sind Hochstämme mit mind. 18-20 cm Stammumfang. Baumscheiben im Gehweg siehe Begründung.

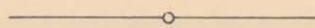


Vorhandener Bewuchs zu erhalten.

## Beispiele für standortgerechte heimische Gehölze

1. Größere Bäume (Hausbäume, öffentliche Grünfläche)  
Stieleiche (*Quercus pedunculata*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Schwarzbirke (*Betula nigra*), Spitzahorn (*Acer platanoides*),
2. Kleinere Bäume (Vorgärten, Pflanzung im Gehweg, Hausbäume)  
Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Kugelspitzahorn (*Acer platanoides* 'Globosum'), Obstbäume.
3. Sträucher  
Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehdorn (*Prunus spinosa*), Hasel (*Corylus avellana*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Alpenjohannesbeere (*Ribes alpinum*), Heckenrose (*Rosa canina*), Stachelbeere (*Ribes grossularia*).

# HINWEISE



Bestehende Grundstücksgrenze



Höhenlinie

1920/18



Flurstücksnummern

Vorhandene Wohngebäude



Vorgeschlagene Wohngebäude

Die Abmessung der Baukörper ist als Vorschlag dargestellt.



Vorhandene Neben- oder Garagengebäude



Vorgeschlagene Garagenstandorte

ABSTANDSREGELUNG nach Art. 6 und 7 BayBO

SCHICHT- UND HANGDRUCKWASSER

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

SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT

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

Die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 20.03.1985 wurde mit der Begründung gem. § 2a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 08.07.85 bis einschließlich 08.08.85 und in der Fassung vom 04.12.1985 in der Zeit vom 23.12.1985 bis einschließlich 30.01.1986 öffentlich ausgelegen.



Laufach, 31.1.1986

2. Bürgermeister



Der Gemeinderat hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 17.02.1986 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 BBauG in der Fassung vom 04.12.1985 als Satzung beschlossen.



Laufach, 18.2.1986

2. Bürgermeister



Genehmigungsvermerk.

Mit / ohne Auflagen gemäß § 11 BBauG  
mit Vfg. vom 16.10.85 Nr. III/11-610-139-  
genehmigt. Gn-He.

Aschaffenburg, den 20.05. 1986

Landratsamt Aschaffenburg

I. A.



*[Handwritten signature]*

Die Genehmigung der Bebauungsplanänderung wurde am 30.5.1986 gem. § 12 BBauG ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Laufach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die Bebauungsplanänderung ist damit rechtsverbindlich.

*[Handwritten signature]*



Laufach, 30.5.1986 1. Bürgermeister

Ausgearbeitet:

Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Schäffner  
Wilhelmstraße 59 8750 Aschaffenburg  
Telefon 06021-44101 *[Handwritten signature]*

Aschaffenburg, 20.03.1985 / 04.12.1985