

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 ausgeteilt.

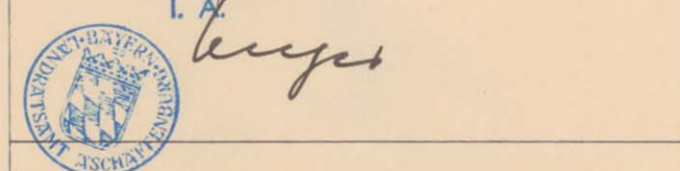
Laufach, 31.7.1986 2. Bürgermeister

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, 11.2.1986 2. Bürgermeister

Genehmigungsvermerk:

Mit / ohne Auflagen gemäß § 11 BBauG mit Vig. vom 16.10.89 Nr. 19/19-600-138- genehmigt.
Aschaffenburg, den 20.05.1986
Landratsamt Aschaffenburg
L. A. Kups



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.

Laufach, 30.5.1986 2. Bürgermeister

Ausgearbeitet:
Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Schäffner
Wilhelmstraße 59 8750 Aschaffenburg
Telefon 06021-44101

Aschaffenburg, 20.03.1985 / 04.12.1985

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 Hochstämmen mit mind. 18-20 cm Stammumfang. Baumscheiben im Gehweg siehe Begründung.
- Vorhandener Bewuchs zu erhalten.

- Beispiele für standortgerechte heimische Gehölze
- Größere Bäume (Hausbäume, öffentliche Grünfläche) Stieleiche (*Quercus pedunculata*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Schwarzbirke (*Betula nigra*), Spitzahorn (*Acer platanoides*),
 - Kleinere Bäume (Vorgärten, Pflanzung im Gehweg, Hausbäume) Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Kugelspitzahorn (*Acer platanoides 'Globosum'*), Obstbäume.
 - 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
- 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.



BEBAUUNGS- und GRÜNORDNUNGSPLAN
JOHANNESBAUM ÄNDERUNG 1

FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

■ Grenze des Geltungsbereiches

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
WA 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 Vollgesch. 0,5 GFZ
Bei 2 Vollgeschossen 0,8 GFZ

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
1 Vollgesch. und 1 als Vollgesch. anzurechnendes Sockelgesch. als Höchstgrenze, Bergseite 1 Vollgesch. 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. Gaubenhöhe insgesamt höchstens 1/3 der Traufhöhe.
3. Abstand von Ortsgängen mind. 2,5 m.
Gaubenbänder, Blind- oder Schleppegauben sind unzulässig.

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE
Bei Einzelhäusern mind. 500 m².
Bei Doppelhäusern mind. 400 m².

AUFFÜLLUNGEN UND STÜTZMAUERN
Auffüllungen und Stützmauern zur Einhaltung der festgesetzten 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
○ Offene Bauweise
△ Offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig. Bei Doppelhäusern sind die Dächer in Material, Farbe und Dachneigung 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 m² Nutzfläche zulässig.
3. Max. Länge bei Grenzbebauung 8,0 m.
4. An der Grundstücksgrenze zusammenfassende 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
+ 9.5 + 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 -