



Die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 09.10.1986 wurde mit der Begründung gem. § 2a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 09.03.1987 bis einschließlich 09.04.1987 öffentlich ausgelegt.

Laufach, 22.5.1987 1. Bürgermeister

Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 27.04.1987 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 BBauG in der Fassung vom 09.10.1986 als Satzung beschlossen.

Laufach, 22.5.1987 2. Bürgermeister

Genehmigungsvermerk:

Mit/ohne Auflagen gemäß § 11 BBauG mit Vlg. vom 22.03.82 Nr. 11/1980-187 genehmigt.
Aschaffenburg, den 26.07.1982
Landratsamt Aschaffenburg

Im Amts- u. Heftungsblatt Nr. 25 v. 17.7.82 Die Genehmigung der Bebauungsplanänderung wurde am 17.7.1987 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, 17.7.1987 3. Bürgermeister

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

Aschaffenburg, 09.10.1986

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
- 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
- Vorhandene Neben- oder Garagengebäude
- Vorgeschlagene Garagenstandorte

ABSTANDSREGELUNG nach Art. 6 und 7 BayBO

SCHICHT- UND HANGRÜCKWASSER
Gegen Schichten- und Hangrückwasser 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 2

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 Vollgeschoß 0,5 GFZ
Bei 2 Vollgeschossen 0,8 GFZ

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
1 Vollgeschoß und 1 als Vollgeschoß anzurechnendes Sockelgeschoß 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 Traufhöhe.
3. Abstand von Ortsgängen mind. 2,5 m.
Gaubenbänder, Blind- oder Schleppgauben 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

- Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Nach Art. 7 (5) BayBO als Grenzgarage bis 50 m² Nutzfläche zulässig.
- Max. Länge bei Grenzbebauung 8,0 m.
- An der Grundstücksgrenze zusammentreffende Garagen in gleicher Dachform.
- Dachform: Satteldach dem Wohnhaus entsprechend (siehe Ausnahmeregelung für Garagen) oder Flachdach DN 0°-7°.
- Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0 m.
- Südlich der Straße "Johannesbaum" sind Flachdachgaragen nicht zulässig.

AUSNAHMEREGLUNG FÜR GARAGEN

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

ZUFUHRT
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 -