

GEMEINDE LAUFACH

LANDKREIS ASCHAFFENBURG

PLANBEZEICHNUNG

BEBAUUNGSPLAN

"VERKEHRSPLANUNG + GEMEINBEDARFSFLÄCHE LAUFACH - ORTSMITTE" - **ÄNDERUNG 1**

PLANUNGSSTAND	MASSTAB	PLAN NR.	INDEX
GENEHMIGUNGSPLAN	1 : 1.000		C

BLATTGRÖSSE:	BEARBEITET:	DATUM: 08.04.2013
--------------	-------------	-------------------

INDEX	BESCHREIBUNG	DATUM
A	Grobabstimmung und frühzeitige Behördenbeteiligung	08.04.2013
B	Öffentliche Auslegung und Beteiligung Träger öffentlicher Belange	20.02.2014
C	Genehmigungsplan	27.06.2014

AUFTRAGGEBER:
GEMEINDE LAUFACH
RAIFFEISENGASSE 4
63846 LAUFACH

ARCHITEKT:	
DIPL.-ING. ARCHITEKT HUBERTUSSTRASSE 2	MARTIN SCHÄFFNER 63801 KLEINOSTHEIM

A.1 FESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereich treten mit der gem. § 10 BauGB erfolgten Bekanntmachung dieses Planes ausser Kraft.

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH



Grenze des Geltungsbereiches

A 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

BAUGEBIET



Flächen für den Gemeinbedarf. Zulässig sind Gebäude und Einrichtungen für die gemeindliche Verwaltung, soziale Einrichtungen, Feuerwehr mit Stellplätzen oder Garagen.



Öffentliche Verwaltung (Rathaus)



Feuerwehr

A 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUND- + GESCHOSSFLÄCHENZAHL

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche sind die Baugrenzen massgebend.

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE / BAUWEISE / HÖHE DER BAULICHEN ANLAGE

VOLLGESCHOSS ① + II: 1 Geschoss zwingend
2 zusätzliche Geschosse zulässig

WANDHÖHE max. 11,00 m über OK Strasse, gem. Schnittpunkt
Strassenmitte / Grundstücksmittle, Feuerwehr Übungsturm 14,00 m

DACHFORM Satteldach (SD), Pultdach (PD), Walmdach (WD)

DACH-NEIGUNG 10° - 50°

DACHAUSBAU Dachausbau nach BayBO

DACHAUF-BAUTEN Dachgauben entsprechend Definition zulässig
Zwerchhäuser entsprechend Definition zulässig
Quergiebel entsprechend Definition zulässig

Für bestehende Gebäude entlang der Straßen und im rückwärtigen Grundstücksbereich besteht Bestandsschutz.

QUERGIEBEL Unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
1. Dachneigung und Dachdeckung wie Hauptgebäude
2. Firsthöhe muss 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen
3. Der Anbau darf max. 50 % der Gebäudelänge des Haupthauses betragen
4. Die Wandhöhe des Haupthauses gilt nicht für Quergiebel

GAUBEN	Unter folgenden Voraussetzungen zulässig: 1. Schleppdachgauben nur ab einer Dachneigung von 45 ° 2. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Trauflänge 3. Gaubenbänder und Blindgauben sind nicht zulässig 4. Abstand der Gauben mind. 1,50 m von der Vorderkante Giebel 5. Gauben sind zur Aussenwand mind. um die Wandstärke zurückzusetzen
ZWERCH-HÄUSER	Dachaufbauten, die in der Verlängerung der Aussenwand liegen und die Traufe durchtrennen. Zwerchhausbreite 2,50 m, Abstand untereinander 2,00 m.
DACH-DECKUNG	Dachdeckungen, die das Dachwasser belasten, sind nicht zulässig. Für die Dacheindeckung werden die Farben rot oder braun oder grau oder anthrazit festgelegt. Keine Farbmusterung.

A 1.3 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN



Baugrenze

A 1.4 VERKEHRSFLÄCHEN



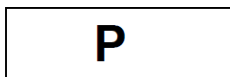
öffentliche Verkehrsflächen



öffentliche Geh - und Radwege



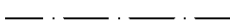
Die Feuerwehrezufahrt ist als Feuerwehrausfahrt - nicht als Einfahrt - und nur im Einsatzfall durch die Feuerwehr zu benutzen. Die missbräuliche Nutzung der Zufahrt ist durch bauliche bzw. technische Massnahmen zu verhindern.



öffentliche Parkplätze



20 m Anbauverbotszone gemäß § 9 abs. 1 FStrG.



OD Grenze

A 1.5 GRÜNFLÄCHEN



öffentliche Grünflächen



zu pflanzende Bäume / Sträucher im Strassenraum und auf öffentlichem Grund



Erhalt Bäume

A 1.6 FLÄCHEN DER VERSORGUNG + ENTSORGUNG

TELEKOMMUNIKATIONSLEITUNGEN

Telekommunikationsleitungen sind nur unterirdisch zulässig.



unterirdisches Hochspannungskabel 20 - kV E.ON Bayern AG mit beiderseits 1,0 m Ausübungsbereich.

Bauwerke (bauliche Anlagen) im Schutzzonenbereich dürfen nur nach Zustimmung der E.ON Bayern AG errichtet werden. Zur Überprüfung, ob die Zustimmung erteilt werden kann, benötigt die E.ON Bayern AG die detaillierter Baupläne.

LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Löschwasserbehälter sind auch ausserhalb der Baugrenzen zulässig.

GASLEITUNGEN

Bei Baumpflanzungen ist ein Abstand von 2,50 m zu den geplanten Gasleitungen im Gehweg einzuhalten. Bei Unterschreitung des Abstandes sind geeignete Schutzmassnahmen mit dem Versorger abzustimmen.

QUELL- + DRÄN SAMMELWASSER

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

GRUNDWASSER

In Nähe der Laufach ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Entsprechende Vorhabungen sind zu treffen.

Im Baugebiet ist aufgrund der Höhenlage mit Grundwasser zu rechnen. Gegen Grundwasser kann die Ausführung einer weissen Wanne oder Abdichtung als Dickbeschichtung mit Drainmatten erforderlich sein. Das in die Drainage eingeleitete Grundwasser darf nicht an den Mischwasserkanal angeschlossen werden. Dem Bauherren wird die Erstellung eines Bodengutachtens vor Beginn der Baumassnahme empfohlen.



bestehende Umspannstation

A 1.7 SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN



Isophone der Bundesstrasse B 26 - Tag - Nachtwerte.

Die Emissionspegel für das Prognosejahr 2020 betragen in 25 m Entfernung 60,01 dB tags und 53,97 dB nachts, in 50 m Entfernung 58,34 dB tags und 52,30 dB nachts, in 100 m Entfernung 54,91 dB tags und 48,87 dB nachts, in 150 m Entfernung 52,76 dB tags und 46,72 dB nachts.

A.2 FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

A 2.1 FREIFLÄCHEN + VERSORGUNGSANLAGEN

FLÄCHENGESTALTUNG Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt (Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen)

**PFLANZGEBOT EINZEL-
BÄUME IM STRASSEN-
RAUM + ÖFFENTL.
GRUND** Anpflanzung von Strassenbäumen auf öffentlichem Grund. Die Bäume sind im Plan symbolisch dargestellt, die genaue Lage und Anzahl klärt die Ausführungsplanung.

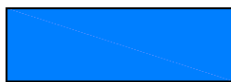
BAUMBEPFLANZUNG
IN DER NÄHE VON
VERSORGENGS-
ANLAGEN

Bei der Durchführung der Baumbepflanzungen ist darauf zu achten, dass die Schutzzonen eingehalten werden. Bei Unterschreitung sind Schutzmassnahmen für die Anlagen erforderlich.

A 2.2 PFLANZBEISPIEL FÜR STANDORTGERECHTE HEIMISCHE GEHÖLZE

BÄUME	Feldahorn (<i>Acer campestre</i>), Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>), Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>), Roterle (<i>Alnus glutinosa</i>), Birke (<i>Betula pendula</i>), Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>), Esskastanie (<i>Castanea sativa</i>), Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>), Walnuss (<i>Juglans regia</i>), Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>), Stieleiche (<i>Quercus pedunculata</i>), Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>), Siberweide (<i>Salix alba</i>), Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>), Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>), Obstbäume.
STRÄUCHER	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>), Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>), Hasel (<i>Corylus avellana</i>), Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>), Pfaffenhüttchen (<i>Euonymus europaeus</i>), Liguster ungeschnitten (<i>Ligustrum vulgare</i>), Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>), Faulbaum (<i>Rhamnus frangula</i>), Alpenjohannisbeere (<i>Ribes alpinum</i>), Stachelbeere (<i>Ribes grossularia</i>), Schwarze Johannisbeere (<i>Ribes nigrum</i>), Heckenrose (<i>Rosa canina</i>), Brombeere (<i>Rubus fruticosus</i>), Himbeere (<i>Rubus idaeus</i>), Salweide (<i>Salix caprea</i>), Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>), Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>).
KLETTERPFLANZEN	Gemeine Waldrebe (<i>Clematis vitalba</i>), Efeu (<i>Hedera helix</i>), Hopfen (<i>Humulus lupulus</i>), Jelängerjelieber (<i>Lonicera Caprifolium</i>), Wilder Wein (<i>Parthenocissus quinquefolia</i>), Knöterich (<i>Polygonum aubertii</i>), Blauregen (<i>Wisteria sinensis</i>), Kletterrosen, Spalierobst.
NADELGEHÖLZE	Nadelgehölze sind nicht standortgerecht. Ihr Anteil ist daher auf höchstens 20 % zu beschränken.

A 2.3 FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT



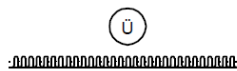
Beibuschbach

LAUFACHBACH

Laufach, Gewässer III. Ordnung mit Genehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG



Abflussgrenze HQ 100



Überschwemmungsgrenze HQ 100
Es dürfen keine abflussbehindernden Einbauten (z. B. Einfriedungen) erfolgen. Die Lagerung von Stoffen, die bei Hochwasser abtreiben oder zu einer Gewässerverunreinigung führen können, sind nicht erlaubt. Kelleröffnungen sind erst über einem Niveau vom HQ 100 + Freibord zulässig.

Oberkante Fussboden Erdgeschoss:
30,00 cm über HQ 100 (Freibord)

Wasserstand Laufach bei Ablauf eines HQ 100:
Geltungsbereich Ost : 179,01 m üNN
Geltungsbereich West: 177,46 m üNN

A.3 FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT

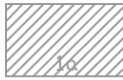
B. HINWEISE



Bestehende Grundstücksgrenzen

234

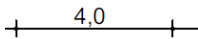
Flurstücksnummern



Vorhandene Wohngebäude



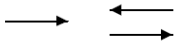
Vorhandene Neben- + Garagengebäude



Strassenbreite in Metern

BauNVO

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der 2007



Fahrtrichtung, Einbahn, Zweibahnverkehr

WERBUNG

Werbung in der Anbauverbotszone ist gemäß § 9 Abs. 6 FStrG unzulässig. Werbung jenseits der 20 m Anbauverbotszone und innerhalb der Baubeschränkungszone (40 m) ist unter folgenden einschränkenden Bestimmungen zulässig:

- Die Werbung darf nur am Ort der Leistung angebracht werden.
- Die Werbung am Ort der Leistung muss so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nach aller Erfahrung nicht erforderlich ist, das bedeutet insbesondere:
 - nicht überdimensioniert, blendfrei, nicht beweglich, in Sekundenbruchteilen erfassbar oder zu nur unterschwelligem Wahrnehmungen geeignet.
- Die amtliche Beschilderung darf nicht beeinträchtigt werden.
- Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.

DENKMALSCHUTZ

Bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern sind nach Art. 8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gem. Art. 8 Abs. 2 unverändert zu belassen.



Einzeldenkmal, unbewegliches Kulturdenkmal

