Präambel
Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 BauGB, des Art. 91, Abs. 3 BayBO und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern hat der Gemeinderat diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung beschlossen.

Gemeinde Laufach

Laufach, 9.11.1993 1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 26.11.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 08.03.1991 ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeinde Laufach

Laufach, 8.3.1991 1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.04.1992 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.06.1992 bis 22.07.1992 öffentlich ausgelegt

Gemeinde Laufach

Laufach, 23.6.1992 1. Bürgermeister

Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 08.11.1993 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 04.08.1993 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Laufach

Laufach, 9.11.1993 1. Bürgermeister

Genehmigungsvermerk:

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11, Abs. 3 BauGB wurde am 23.12.94 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Laufach

Laufach, 23.12.94 1. Bürgermeister

Aufgestellt
Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Schäffner
Wilhelmstraße 59 63741 Aschaffenburg

Aschaffenburg, 25.09.1991/21.10.1991
22.04.1992/30.09.1992/10.11.1992/30.03.1993
04.08.1993

NORD

M 1 : 1000

FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

FREIFLÄCHENGESTALTUNG
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt, Nach der Bauvorlagenverordnung ist dem Landratsamt ein Plan für das Gesamtgrundstück vorzulegen. Planinhalt z.B.: Geländeschnitt, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Stellplätze...

STELLFLÄCHEN — Die Breite der Stellflächen einschließlich Garagenzufahrten darf 50 % der Staßenlänge des Baugrundstücks nicht überschreiten, höchstens jedoch 10 m. Ausführung mit offenen Fugen, z.B. Rasenfugen, Gittersteinen oder lediglich befestigten Fahrspuren. Treffen die Stellflächen bzw. Zufahrten zweier benachbarter Grundstücke an der Grenze zusammen, so ist dazwischen ein Pflanzstreifen anzuordnen

EINFRIEDUNG — Einfriedungshöhe an der Straße 0,80 m, Einfriedungshöhe seitlich und rückwärtig max. 1,3 m. Innerhalb des Straßenzuges ist eine einheitliche Gestaltung zu wahren. Lattenzäune sind zu bevorzugen, Betonpfosten sind nicht erlaubt.

Anpflanzung von Straßenbäumen

Anpflanzung von Gehölzgruppen und Einzelbäumen auf öffentlichen Grünflächen.

PFLANZGEBOT EINZELBÄUME IM STRASSENRAUM
in den Vorgärten sind an den gekennzeichneten Stellen Laubbäume entsprechend den u.a. Beispielen anzupflanzen. Zu verwenden sind Hochstämme mit mind. 16-18 cm Stammumfang.
Die Anrechnung als Hausbaum ist möglich.

PFLANZGEBOT HAUSBAUM
Je Baugrundstück ist mind. ein hochstämmiger heimischer Laubbaum (Hausbaum) anzupflanzen und zu unterhalten. Ab 500 m² Grundstücksgröße ist ein weiterer Baum vorzusehen. Der Standort der Bäume ist im Plan symbolisch dargestellt.

Bepflanzung am Übergang zur offenen Landschaft.
Die Baugrundstücke sind durch Baum- und Strauchgruppen abzuschirmen. Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden.

BEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE BÄUME
Traubeneiche (Quercus petraea), Winterlinde (Tilia cordata), Spitzahorn (Acer platanoides), Hainbuche (Carpinus betulus), Feldahorn (Acer campestre), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Roterle (Alnus glutinosa), Birke (Betula pendula), Esche (Fraxinus excelsior), Vogelkirsche (Prunus avium) Silberweide (Salix alba), Eberesche (Sorbus aucuparia), Obstbäume.

PFLANZBEISPIELE FÜR GROSSE BÄUME
(Hausbäume, öffentliche Grünfläche)
Stieleiche (Quercus pedunculata), Winterlinde (Tilia cordata), Birke (Betula pendula), Spitzahorn (Acer platanoides).

PFLANZBEISPIELE FÜR KLEINERE BÄUME
(Hausbäume, Vorgärten, Pflanzung in Straßenräumen)
Eberesche (Sorbus aucuparia), Hainbuche (Carpinus betulus), Feldahorn (Acer campestre), Obstbäume.

BEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE STRÄUCHER:
Hartriegel (Cornus sanguinea), Weißdorn (Crataegus monogyna), Hainbuche (Carpinus betulus), Hasel (Corylus avellana), Faulbaum (Rhamnus frangula), Brombeere (Rubus fruticosus), Himbeere (Rubus iedaeus), Stachelbeere (Ribes grossularia), Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum), Alpenjohannisbeere (Ribes alpinuum), Heckenrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schneeball (Viburnum lantana).

NADELGEHÖLZE — Nadelgehölze sind nicht standortgerecht.

HINWEISE

Bestehende Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene Grundstücksteilung

13944 Flurstücksnummern

200 Höhenlinie

Vorhandene Wohngebäude
I = 1 Vollgeschoß, D = Dachgeschoß, S = Sockelgeschoß.

Vorgeschlagene Wohngebäude
Die Abmessung der Baukörper ist als Vorschlag dargestellt. Festgesetzt ist die Bauform und die Firstrichtung.

Vorhandene Neben- und Garagengebäude

Vorgeschlagene Garagenstandorte

ABSTANDSREGELUNG nach Art. 6 + 7 der BayBO.

GARAGEN — Nach Art. 7 (5) BayBO als Grenzgarage bis 50 m² Nutzfläche zulässig.

SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT
Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1
Allgemeines Wohngebiet -WA- tags 55 dB, nachts 45/40 dB.
Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbelärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.

BÖSCHUNGEN — Durch Erdbewegungen entstehende Böschungen sind 1:2 oder flacher anzulegen. Vorhandene oder beim Straßenbau entstehende Böschungen gehören zu den privaten Grundstücken.

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

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

OBERFLÄCHENWASSER
Gegen Oberflächenwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

BAHNSTROMLEITUNG
Bei Arbeiten im Bereich der Bahnstromleitung ist das "Merkblatt über Unfallgefahren bei Bauarbeiten in der Nähe von Hochspannungsleitungen der Deutschen Bundesbahn (DB)" zu beachten.

GEMEINDE LAUFACH
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
RAINCHEN

FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

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

Grenze des Geltungsbereiches

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der BauNVO.
Die nach Abs. 2 Nr. 1 zulässigen Wohngebäude werden auf max. 4 Wohneinheiten beschränkt.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO.
Im WA-Gebiet bis 0,4 GRZ

GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO, maßgebend sind die Baugrenzen.
Im WA-Gebiet bis 1,2 GFZ

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

I — 1 Vollgeschoß zwingend.
Wandhöhe bis 3,5 m über natürlichem Gelände.
Satteldach oder Walmdach, Dachneigung 40°-46°.

I+S — 1 Vollgeschoß und 1 als Vollgeschoß anzurechnendes Sockelgeschoß als Höchstgrenze. Bergseite 1 Vollgeschoß zwingend, Wandhöhe bis 3,5 m über natürlichem Gelände. Talseite Wandhöhe bis 6,5 m über natürlichem Gelände. Satteldach oder Walmdach, Dachneigung 40°-46°.

KRÜPPELWALM — Krüppelwalme sind bis 1/3 der Giebelhöhe zulässig

DACHGAUBEN — Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig.
1. Schleppgauben ab 46° Dachneigung.
2. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Trauflänge.
3. Abstand von Ortgängen mind. 2,5 m.
4. Gaubenbänder und Blindgauben sind unzulässig.

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE
Bei Einzelhäusern mind. 500 m². Pro Wohneinheit mind. 175 m² Grundstücksfläche, max. jedoch 4 Wohnungen je Baugrundstück.

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN
Innerhalb des Schutzstreifens der Bahnstromleitung sind keine Auffüllungen zulässig. Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sind im Hangbereich ausnahmsweise bis 0,80 m Höhe zulässig.
Ausnahmen sind mit dem Bauantrag besonders zu begründen.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.

Baugrenze

Firstrichtung Satteldach,
Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Planteil anzuordnen.

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenfläche

Parkstreifen

Gehweg

Pflasterfläche

Wirtschaftswege

Straßenbegrenzungslinie

VERSORGUNGSFLÄCHEN

19,0 / 19,0 — Hochspannungsfreileitung der Bundesbahn mit Schutzstreifen,
Innerhalb des Schutzstreifens dürfen:
1. Keine Aufhöhungen des bestehenden Geländes vorgenommen werden. Dies gilt auch für die Dauer von Baumaßnahmen.
2. Beregnungsanlagen eine Gipfelhöhe des Wasserstrahles bis 3,5 m erreichen.
3. Gebäude nur mit Zustimmung der Bundesbahndirektion Nürnberg errichtet werden.
4. Bäume, Kulturen und sonst. Aufwuchs keine größere Höhe als 3,5 m erreichen.

M 9871 30m — Leitungsmast Nr. 9871 der Bundesbahn mit Schutzstreifen.
Innerhalb des Schutzstreifens ist bei Bodenbearbeitung von mehr als 0,5 m Tiefe unter Geländeoberkante das Betriebswerk Würzburg 2 zu verständigen.

GRÜNFLÄCHEN

Öffentliche Grünflächen

Graben

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

NEBENANLAGEN — Genehmigungsfreie Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

GARAGEN
1. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
2. Dachform: Satteldach dem Wohnhaus entsprechend
3. Max. Länge bei Grenzbebauung 8,0 m.
4. An der Grundstücksgrenze zusammentreffende Garagen in gleicher Flucht, Dachform und Dachneigung.
5. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0 m.

AUSNAHMEREGELUNG FÜR GARAGEN SÜDLICH DER STRASSE A
Wandhöhe talseits dem Gelände entsprechend bis 4,0 m.

FARBGESTALTUNG AUSSENWÄNDE
Gedeckte Töne, z.B. Ocker-Brauntöne sind zu bevorzugen. Grelle Töne, auch weiß, sollen vermieden werden. Vor Ausführung sind der Genehmigungsbehörde Farbproben am Bau vorzuzeigen.

FARBGESTALTUNG DACHDECKUNG
Harte Bedachung in braunen bis roten Tönen, grauer Asbestzement wird ausgeschlossen.

7,5 — Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe