

# GEMEINDE LAUFACH

## LANDKREIS ASCHAFFENBURG

# BEBAUUNGSPLAN

## TRIEBWEG BORBERGWEG

### ÄNDERUNG 1

### TEILBEREICH BORBERGWEG

## FESTSETZUNGEN

Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der gemäß § 10 BauGB erfolgten Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft.

 Grenze des Geltungsbereiches

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

 Mischgebiet nach § 6 BauNVO.

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO

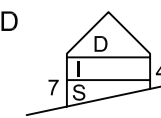
GRZ 0,6 Grundflächenzahl im MI-Gebiet bis 0,6 GRZ.

GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO

GFZ 1,2 Geschossflächenzahl bis 1,2 GFZ.

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

I+S+D



1 Vollgeschoss zwingend, 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss als Höchstgrenze und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Sattel- oder höhenversetztes Pultdach, Dachneigung 40° - 46°. Dachausbau nach BayBO. Wandhöhe für die talseitig der Straße liegende Bauzeile: Bergseite bis 4,0 m über Straße, Talseite bis 7,0 m über Gelände; Wandhöhe für die bergseitig der Straße liegende Bauzeile: Bergseite bis 4,0 m über Gelände, Talseite bis 7,0 m über Gelände.

PULTDÄCHER

Bei höhenversetzten Pultdächern darf der First die Wandhöhe um max. 6,0 m überschreiten.

DACHGAUBEN

Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:  
 1. Dachneigung des Wohnhauses mind. 38° bei Schleppegauben mind. 45°.  
 2. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Traufhöhe. Bei Errichtung von Gauben mit einem Quer-/Zwerggiebel insgesamt höchstens 1/2 der Traufhöhe.  
 3. Abstand von Vorderkante Giebel mind. 1,5 m.  
 4. Gaubenbänder und Blindgauben sind unzulässig.

QUER- /ZWERCHGIEBEL

Quer- /Zwerggiebel sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:  
 1. Die Dachneigung und Dachdeckung soll dem Hauptgebäude angeglichen werden, es sind auch bogenförmige Dächer z.B. Tonnendächer zulässig. Flachdächer sind nicht erlaubt.  
 2. Firsthöhe muss mind. 0,6 m unter dem Hauptfirst liegen.  
 3. Die Breite des Quer- /Zwerggiebels darf max. 50% der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen.  
 4. Die bei der Zahl der Vollgeschosse festgesetzte Wandhöhe gilt nicht.

KRÜPPELWALM

Krüppelwalme sind bis 1/3 der Giebelhöhe mit einer Schenkellänge bis 1,50 m zulässig.

KNIESTOCK

Ein Kniestock ist, bei Einhaltung der Wandhöhe, mit 0,5 m Höhe zulässig, gemessen wird innen an der Außenwand zwischen der Oberkante Rohdecke und der Unterkante Sparren der tragenden Konstruktion.

ANZAHL DER WOHNUNGEN

Je Einzelhausgrundstück werden max. 3 Wohnungen und je Doppelhaushälfte max. 2 Wohnungen zugelassen.

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sind Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern bis 1,30 m über natürlichem Gelände zulässig. Höhere Stützmauern sind nachzuweisen. Für die bergwärts der Straße liegende Bauzeile sind Abgrabungen zur Herstellung der Garagenzufahrt oder des Sockelgeschosses auch höher zulässig. Für die talseitig der Straße liegende Bauzeile sind Auffüllungen zwischen Gebäude und Straße zulässig. Böschungen sind 1 : 1,5 oder flacher anzulegen.

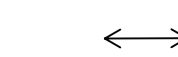
### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN



Offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.



Baugrenze



Firstrichtung Satteldach  
 Die Firstrichtung bei Doppelhausbebauung ist entsprechend der Einzeichnung im Planteil anzuordnen. Garagen sind von der Festsetzung nicht betroffen.

### VERKEHRSLÄCHEN



Straßenfläche



Wirtschaftsweg

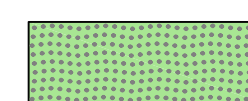


Verkehrsrgrün

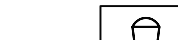


Straßenbegrenzungslinie

### GRÜNFLÄCHEN



Öffentliche Grünflächen



Spielplatz



Private Grünflächen

### SONSTIGE FESTSETZUNGEN

GARAGEN

1. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.  
 2. max. Länge bei Grenzbebauung 8,0 m.  
 3. Dachform: Satteldach dem Wohnhaus entsprechend oder Flachdach 0°- 7°.  
 4. An der Grundstücksgrenze zusammentreffende Garagen in gleicher Firstrichtung, Dachform und Dachneigung.  
 5. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 3,0 m.  
 6. Tiefgaragen werden auf die Grund- und Geschoßfläche angerechnet.

AUSNAHMEREGLUNG FÜR GARAGEN TALSEITS DER STRASSEN

Wandhöhe talseits dem Gelände entsprechend bis 5,0 m.

DOPPELPARKER

Doppelparker sind nur innerhalb von Gebäuden (kein überdachter Stellplatz) zulässig.

CARPORT

Carports (überdachte Stellplätze) sind außerhalb der Baugrenzen im Vorgartenbereich zulässig. Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie 1,0 m. Tor und Außenwände sind nicht zulässig.

Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe).

### WEITERE SONSTIGE FESTSETZUNGEN

SCHALLSCHUTZ

Bei Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte müssen passive Schallschutzmaßnahmen ausgeführt werden. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen - mit Ausnahmen von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen - unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen, sind die in Tab. 8 der DIN 4109 vom Nov. 1989 für den nach der Schallpegelberechnung sich ergebenden Lärmpegelbereich aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Der Nachweis ist mit den Planunterlagen zu erstellen.

FREIFLÄCHENGESTALTUNG

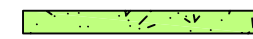
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Nach der Bauvorlagenverordnung ist den Bauantragsunterlagen ein Plan für das Gesamtgrundstück beizufügen. Planinhalt z.B.: Geländeschnitt, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen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

STELLFLÄCHEN UND ZUFahrTEN

Die Breite der Stellflächen einschließlich Garagenzufahrten darf 60 % der Straßenlänge des Baugrundstücks nicht überschreiten. Ausführung mit offenen Fugen, z.B. Rasenfugen, Gittersteinen oder lediglich befestigten Fahrspuren.

EINFRIEDUNG

Einfriedungshöhe an der Straße bis 1,3 m Höhe zulässig. Einfriedungshöhe seitlich und rückwärtig max. 1,3 m.



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

BAUMBEPFLANZUNG IN DER NÄHE VON TELEKOMMUNIKATION- UND VERSORGUNGSANLAGEN

Bei der Durchführung der Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die Bäume mind. in 2,5 m Abstand zu Telekommunikations- und Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.

PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE HEIMISCHE BÄUME:

Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Eberesche (Sorbus aucuparia), Hainbuche (Carpinus betulus), Winterlinde (Tilia cordata), Traubeneiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus pedunculata), Obstbäume.

PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE HEIMISCHE STRÄUCHER:

Hartriegel (Cornus sanguinea), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Heckenrose (Rosa canina), Hainbuche (Carpinus spinosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Salweide (Salix caprea), Schneeball (Viburnum lantana) nicht am Spielplatz.

BEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE KLETTERPFLANZEN:

Efeu (Hedera helix), Knöterich (Polygonum aubertii), Blauregen (Wisteria sinensis), Hopfen (Humulus lupulus), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia Kletterhilfe), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'), Kletterrosen, Spalierobst Apfel, Birne, Kirsche).

NADELGEHÖLZE

Nadelgehölze sind nicht standortgerecht. Ihr Anteil ist daher auf höchstens 20% zu beschränken.

DACHDECKUNG

Dachdeckung, nur rot bis rotbraun, schwarz und anthrazit verwenden.

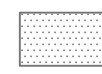
## HINWEISE

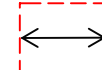
 Bestehende Grundstücksgrenze

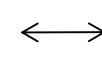
1234 Flurstücksnummern

 Höhenlinie

 Vorhandene Böschung

 Vorhandene Wohngebäude  
 I = 1 Vollgeschoss, S = Sockelgeschoss, D = Dachgeschoss

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

 Firstrichtung  
 Die Firstrichtung ist für Einzelhausbebauung variabel. Bei Drehung der Firstrichtung muss jedoch die Länge des Gebäudes in Firstrichtung überwiegen.

 Vorhandene Neben- und Garagengebäude

 Vorgeschlagene Garagenstandorte

GARAGEN Nach Art. 7 (4) BayBO als Grenzgarage bis 50 m² Nutzfläche zulässig.

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

Für den Bebauungsplan ist die BauNVO in der neuesten Fassung maßgebend.

SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1.

Mischgebiet - MI - tags 60 dB, nachts 50/45 dB  
 Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbelärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.

62,0/54,3 dB(A) Isophone der Bahnlinie (Berechnung siehe Begründung)

EMISSIONEN BAHNLINIE

Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegen die Deutsche Bahn AG wegen der durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.), der Belästigung, die durch Baumaßnahmen auf den Gleiskörper entstehen z.B. wenn mit Gleisbaumaschinen gearbeitet wird und zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt werden, können nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie Planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

DENKMALSCHUTZ

Nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz sind auftretende Funde von Bodentalertümmern unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

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.

DRAINAGEWASSER

Drainagewasser darf nicht in den Abwasserkanal eingeleitet werden.

OBERFLÄCHENWASSER

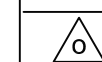
Gegen Oberflächenwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

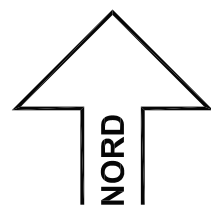
SOLARNUTZUNG UND PHOTOVOLTAIKANLAGE

Solarnutzung und Photovoltaikanlagen auf den Dächern oder an Fassaden werden empfohlen.

 Landschaftsschutzgebiet Spessart  
 - Schutzgebietsgrenze -

NUTZUNGSCHABLONE

<b>MI</b>		Art der baulichen Nutzung	
GRZ 0,6	GFZ 1,2	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
	I+S+D	Bauweise	Zahl der Vollgeschoße



M 1 : 1000

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 und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

1. Der Gemeinderat Laufach hat in der Sitzung vom 10.10.2005 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 21.10.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauBG für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 12.12.2005 hat in der Zeit vom 02.01.2006 bis 02.02.2006 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 12.12.2005 hat in der Zeit vom 20.12.2005 bis 09.02.2006 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 22.03.2006 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.04.2006 bis 26.05.2006 beteiligt.

5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 22.03.2006 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.04.2006 bis 26.05.2006 öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Laufach hat mit Beschluss des Gemeinderats Laufach vom 29.05.2006 die Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29.05.2006 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Laufach, den .....

Bürgermeister

Ausgefertigt:

Gemeinde Laufach, den .....

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

Gemeinde Laufach, den .....

Bürgermeister

Ausgearbeitet:  
 Architekt Dipl. - Ing. Wolfgang Schäffner  
 Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg  
 Telefon 06021/424101, Fax. 450323

Aschaffenburg, 12.12.2005, 22.03.2006  
 29.05.2006