



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.

- 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.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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 Schaffner  
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg  
Telefon 06021/424101, Fax. 450323

Aschaffenburg, 12.12.2005, 22.03.2006  
29.05.2006

**WEITERE SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

**SCHALLSCHUTZ** Bei Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte müssen passive Schallschutzmaßnahmen ausgeführt werden. Für Außenbereiche 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 Grundstücke 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.

**BAUMBEPFLANZUNG IN DER NÄHE VON TELEKOMMUNIKATION- UND VERSORGENGSANLAGEN** 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*), Schlehe (*Prunus 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, Spalierrost 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
- 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 m<sup>2</sup> 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, Funkentzug usw.), der Belästigung, die durch Schutzmaßnahmen auf den Gleiskörper entstehen z.B. wenn mit Gleisbaumaschinen gearbeitet wird und zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signallhörner 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 Bodentalerütern 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.

Landchaftschutzgebiet Spessart  
- Schutzgebietsgrenze -

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

**GEMEINDE LAUFACH  
LANDKREIS ASCHAFFENBURG**

**BEBAUUNGSPLAN  
TRIEBWEG BORBERGWEG  
ÄNDERUNG 1  
TEILBEREICH BORBERGWEG**

**FESTSETZUNGEN**

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

--- Grenze des Geltungsbereiches

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
MI Mischgebiet nach § 6 BauNVO.

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
GRZ 0,6 Grundflächenzahl im MI-Gebiet bis 0,6 GRZ.  
GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO  
GFZ 1,2 Geschossflächenzahl bis 1,2 GFZ.

**ZAHLE 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 Puttdach, 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 Schlegelgauben mind. 45°.  
2. Gaubenhöhe insgesamt höchstens 1/3 der Traufhöhe. Bei Errichtung von Gauben und 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- /ZWERGGIEBEL** 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** Krüppelwalm 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 bergseitig 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 Planblatt anzuordnen. Garagen sind von der Festsetzung nicht betroffen.

**VERKEHRSLÄCHEN**  
Straßenfläche  
Wirtschaftsweg  
Verkehrsgrün  
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 Geschosfläche angerechnet.

**AUSNAHMEREGLUNG FÜR GARAGEN TALSSEITS DER STRASSEN**  
Wandhöhe talwärts 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).