



M 1 : 1000

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO

MOBILFUNKANLAGEN

Mobilfunkanlagen als gewerbliche Anlagen werden nach § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO nicht als Ausnahme zugelassen, um das Ortsbild und das Landschaftsbild in der Hanglage zu erhalten.

DACHEINDECKUNG Dacheindeckung in gedecktem Farbton. Glänzende Materialien sowie grelle Farben werden nicht zugelassen.

FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

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 vorzulegen. Planinhalt z.B.: Geländeschritt, 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. Rasenfugensteinen, Gittersteinen oder lediglich befestigte Fahrspuren.

EINFRIEDUNGEN Einfriedungshöhe bis 1,20 m Höhe zulässig.

BAUMPFLANZUNG IN DER NÄHE VON TELEKOMMUNIKATIONS- UND VERSORGNUNGSANLAGEN

Bei der Durchführung der Baumpflanzung 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.

HINWEISE

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

Vorgeschlagene Garagenstandorte

Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

ABSTANDSREGELUNG nach Art. 6 BayBO.

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

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

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.

BODENFUNDE-DENKMALSCHUTZ

Nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz sind auftretende Funde von Bodentalentümern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder 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 geeignete 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.

NIEDERSCHLAGSWASSER

Es wird empfohlen das Niederschlagswasser soweit möglich auf dem eigenen Grundstück in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser im Haushalt oder zur Gartennutzung zu verwenden. Der Überlauf der Zisternen kann an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden. Zu prüfen ist die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) ist zu beachten. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser dürfen die angeschlossenen Dachflächen nicht mit unbeschichtetem Kupfer, Zink und Blei eingedeckt sein.

SOLARNUTZUNG UND PHOTOVOLTAIKANLAGE

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

RODUNGSZEITRAUM

Erforderliche Gehölzrodungen sind aus Artenschutzgründen in der Zeit vom 1. März bis 30. September nicht zulässig (§ 39 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG.).

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* 'Engelmanii'), Kletterrosen, Spalierobst (Apfel, Birne, Kirsche).

NADELGEHÖLZE

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

NUTZUNGSCHABLONE

WA		Art der baulichen Nutzung	
I+S+D	0	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
GRZ 0,4	GFZ 1,2	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl

110 kV Bahnstromfreileitung Langenprozelten - Aschaffenburg. Schutzstreifenbreite beiderseits der Leitungssachse je 30,0 m. Innerhalb des Schutzstreifenbereichs sind die nach DIN EN 50341 / VDE 0210 und VDE 0105 geforderten Höhen- und Seitenbeschränkungen unbedingt zu beachten. Anpflanzung von Gehölzen mit einer maximalen Endwuchshöhe von 3,5 m über vorhandenem Gelände zulässig.

BESTANDSANGABEN

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummern
- Höhenlinie
- Vorhandene Wohngebäude
I = 1 Geschoss, S = Sockelgeschoss, D = Dachgeschoss (Dachneigung 50°)
- Vorhandene Neben- und Garagengebäude

GEMEINDE LAUFACH LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGSPLAN VEILGARTEN ÄNDERUNG 2 Im Verfahren nach § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung

FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

Nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanZV 90

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

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 und § 4 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21a BauNVO

GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 und § 19 BauNVO

Im WA - Gebiet bis 0,4 GRZ

GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 und § 20 BauNVO

Im WA - Gebiet bis 1,2 GFZ, maßgebend sind die Baugrenzen.

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

I+S+D bis 4,0
1 Vollgeschoss zwingend, 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Satteldach oder höhenversetztes Pultdach, Dachneigung 30° - 46°. Dachausbau nach BayBO Wandhöhen: Talseite bis 7,0 m über Straße bzw. über Gelände, Bergseite bis 4,0 m über Gelände bzw. über Straße.

II+D bis 7,0
2 Vollgeschosse und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Satteldach oder höhenversetztes Pultdach, Dachneigung 30° - 46°. Dachausbau nach BayBO. Wandhöhen: Talseite bis 7,0 m über Straße bzw. Gelände, Bergseite bis 7,0 m über Gelände bzw. über Straße.

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

ABSTANDSREGELUNG NACH ART. 6 BAYBO

Ausnahme bei Erhöhung der Dachneigung: Die durch den Baubestand gegebenen Abstandsflächen können beibehalten werden, wenn mind. 3,0 m vorhanden sind.

DACHGAUBEN

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

QUER-ZWERCHGIEBEL

Quer- und Zwerchgiebel werden unter folgenden Voraussetzungen zugelassen:
1. Die Firsthöhe muss mindestens 0,6 m unter dem Hauptfirst liegen.
2. Die Breite des Quer- Zwerchgiebels darf max. 50% der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen.
3. Die bei der Zahl der Geschosse festgesetzte Wandhöhe gilt nicht.

KRÜPPELWALM

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

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sind Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern bis 1,30 m Höhe über natürlichem Gelände zulässig. Die Notwendigkeit höherer Stützmauern als 1,30 m ist im Bauantrag nachzuweisen. Böschungen sind 1 : 1,5 oder flacher anzulegen.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO

- Offene Bauweise
Zulässig sind Einzel- oder Doppelhäuser
- Doppelhäuser sind in Dachneigung, Dachfarbe und Dachdeckung einheitlich zu gestalten.
- Baugrenze
- Firstrichtung Satteldach
Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Planzeil anzuordnen. Garagen sind von der Festsetzung nicht betroffen.
- Grenzbebauung zwingend (nur Doppelhäuser)

VERKEHRSFLÄCHEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Verkehrsfläche
- Wirtschaftswege
- Öffentliche Stellplätze
- Verkehrsgrün (Böschung)
- Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO

Flächen für Garagen und Carports außerhalb der Baugrenzen. Bebauung: 1 Vollgeschoss zwingend, Wandhöhen bis 3,5 m über Gelände.
G = Garage und C = Carport.

STELLPLÄTZE

Im Einzelnen gilt die "Satzung über die Herstellung von Stellplätzen" der Gemeinde Laufach in der jeweils gültigen Fassung.

GARAGEN

- Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- max. Länge bei Grenzbebauung 9,0 m.
- Dachform: Dem Wohnhaus entsprechend oder Flachdach 0° - 7°.
- An der Grundstücksgrenze zusammentreffende Garagen in gleicher Firstrichtung, Dachform und Dachneigung.
- Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 3,0 m.
- Tiefgaragen werden auf die Grund- und Geschossfläche angerechnet.
- Ausnahmeregelung: Für Garagen talseits der Straßen Wandhöhe talseits dem Gelände entsprechend bis 5,0 m.

DOPPELPARKER Doppelparker sind nur innerhalb von Gebäuden (keine offene Garage) zulässig.

CARPORTS

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

NEBENANLAGEN

Nach § 14 der Baunutzungsverordnung Absatz 1 Satz 1: Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind innerhalb der Wohngebietsflächen zulässig, wenn diese dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

1. Die Gemeinde Laufach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 08.04.2013 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.04.2013 und 13.12.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 28.10.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.12.2013 bis 30.01.2014 beteiligt.

3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 28.10.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.12.2013 bis 30.01.2014 öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Laufach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 10.03.2014 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.10.2013 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Gemeinde Laufach, den

Segel

.....

1. Bürgermeister

Ausgefertigt:

Laufach, den

Segel

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am 21.03.2014 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit wirksam in Kraft getreten.

Laufach, den

Segel

Bürgermeister

Ausgearbeitet:
Bauatelier
Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin
Dipl. - Ing. Wolfgang Schäffner, Architekt
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon: 06021/424101, Fax.: 06021/450323
E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de

Aschaffenburg, 28.10.2013