



A.1 FESTSETZUNGEN FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereichs 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**
- GM** Flächen für den Gemeinbedarf. Zulässig sind Gebäude und Einrichtungen für die gemeindliche Verwaltung, soziale Einrichtungen, Feuerwehr mit Stellplätzen oder Garagen.
 - Ö** Öffentliche Verwaltung (Rathaus)
 - F** Feuerwehr

A.1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUND- + GESCHOSSFLÄCHENZAHL
Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche sind die Baugrenzen massgebend.

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE / BAUWEISE / HOHE DER BAULICHEN ANLAGE

VOLLGESCHOSS ① + II: 1 Geschoss zwingend
1 Geschoss zulässig
1 Dachgeschoss zulässig

WANDHÖHE max. 7,00 m über OK Strasse, gem. Schnittpunkt Strassenmitte / Grundstücksmitte

DACHFORM Satteldach (SD) oder max 1,50 m versetztes Pultdach (PD)

DACH-NEIGUNG 15 - 50°

DACHAUSBAU Dachausbau nach BayBO

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

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

QUERIEGEL 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 Gebäudehöhe des Haupthauses betragen
4. Die Wandhöhe des Haupthauses gilt nicht für Querriegel

GAUBEN Unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
1. Schleppe Dachgauben nur ab einer Dachneigung von 45°
2. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Traufhöhe
3. Gaubensbänder 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 Dachdeckung werden die Farben rot oder braun oder grau oder anthrazit festgelegt. Keine Farbmusterung.

A.1.3 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Baugrenze

A.1.4 VERKEHRSLÄCHEN

öffentliche Verkehrsflächen

öffentliche Geh- und Radwege

Die Feuerwehrausfahrt ist als Feuerwehrausfahrt - nicht als Einfahrt - und nur im Einsatzfall durch die Feuerwehr zu benutzen. Die missbräuchliche 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 Schutzbereich 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 detaillierten 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 Dränwasser dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.

GRUNDWASSER

In Nähe der Laufach ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Entsprechende Vorhabungen sind zu treffen.
Im Baugelände 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 in den Mischwasserkanal angeschlossen werden. Dem Bauherren wird die Erstellung eines Bodengutachtens vor Beginn der Baumaassnahme 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 Grundstücke 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 VERSORGUNGSANLAGEN 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 (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Roterte (Alnus glutinosa), Birke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), ESKKASTANIE (Castanea sativa), Esche (Fraxinus excelsior), Walnuss (Juglans regia), Vogelkirsche (Prunus avium), SLEIHELICHE (Quercus pedunculata), Traubeneiche (Quercus petraea), Silberweide (Salix alba), Eberesche (Sorbus aucuparia), Winterlinde (Tilia cordata), Obstbäume.

STRÄUCHER Hainbuche (Carpinus betulus), Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenkütchen (Euonymus europaeus), Liguster ungeschritten (Ligustrum vulgare), Schlehe (Prunus spinosa), Faulbaum (Rhamnus frangula), Alpenjohannisbeere (Ribes alpinum), Stachelbeere (Ribes grossularia), Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum), Heckenrose (Rosa canina), Brombeere (Rubus fruticosus), Himbeere (Rubus idaeus), Salweide (Salix caprea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schneeball (Viburnum lantana).

KLETTERPFLANZEN Gemeine Waldrebe (Clematis vitalba), Efeu (Hedera helix), Hopfen (Humulus lupulus), Jellingejelieber (Lonicera caprifolium), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia), Knöterich (Polygonum aubertii), Blauregen (Wisteria sinensis), Kletterrosen, Spalterobst.

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

A.2.3 FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

Beibuschbach

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: 173,01 m ÜNN
Geltungsbereich West: 177,46 m ÜNN

A.3 FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT

B. HINWEISE

Bestehende Grundstücksgrenzen

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:
a. Die Werbung darf nur am Ort der Leistung angebracht werden.
b. 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 Sekundärbruchteilen erfassbar oder zu nur unterschwelligen Wahrnehmungen geeignet.
c. Die amtliche Beschilderung darf nicht beeinträchtigt werden.
d. Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.

DENKMALSCHUTZ Bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenerfahrungen 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

Aufstellungsbeschluss Der Gemeinderat der Gemeinde Laufach hat mit Beschluss vom 18.06.2007 l. d. F. vom 18.06.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.	Behördenbeteiligung (Scoping) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte am 12.07.2007 im Landratsamt Aschaffenburg. Parallel konnten die TÖB's bis 12.08.2007 eine Stellungnahme abgeben.
GEMEINDE LAUFACH Valentin Weber 1. Bürgermeister	GEMEINDE LAUFACH Valentin Weber 1. Bürgermeister
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit Gelegenheit zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB war vom 23.07.2007 bis 23.08.2007 Ort und Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung wurden im Amts-u.-Mittlungsblatt der Gemeinde Laufach vom 20.07.2007, Nr. 29 ortsüblich bekannt gemacht. GEMEINDE LAUFACH Valentin Weber 1. Bürgermeister	Beteiligung der Behörden Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.06.2008 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.06.2008 bis 23.07.2008 beteiligt. GEMEINDE LAUFACH Valentin Weber 1. Bürgermeister
Öffentliche Auslegung Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.06.2008 wurde mit der Begründung parallel zur Beteiligung der Behörden gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.06.2008 bis einschließlich 23.07.2008 öffentlich ausgelegt. Veröffentlichung im Amts-u.-Mittlungsblatt der Gemeinde Laufach vom 13.06.2008, Nr. 24. GEMEINDE LAUFACH Valentin Weber 1. Bürgermeister	Satzungsbeschluss Der Gemeinderat der Gemeinde Laufach hat mit Beschluss vom 28.07.2008 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 28.07.2008 als Satzung beschlossen. GEMEINDE LAUFACH Valentin Weber 1. Bürgermeister
Genehmigungsvermerk:	Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde gem. § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.
Ausgefertigt am:	GEMEINDE LAUFACH Valentin Weber 1. Bürgermeister

GEMEINDE LAUFACH LANDKREIS ASCHAFFENBURG

PLANBEZEICHNUNG

BEBAUUNGSPLAN "VERKEHRSPLANUNG + GEMEINBEDARFSFLÄCHE LAUFACH - ORTSMITTE"

PLANUNGSSTAND MASSTAB PLAN NR. INDEX

GENEHMIGUNG 1 : 1.000 C

BLATTGRÖSSE: BEARBEITET: DATUM: 18.06.2007

INDEX	BESCHREIBUNG	DATUM
A	FÖRDERANTRAG	22.11.2007
B	TÖB / OA	09.06.2008
C	SATZUNG	28.07.2008

AUFTRAGGEBER:
GEMEINDE LAUFACH
RAIFFEISENGASSE 4
63846 LAUFACH

ARCHITEKT:
DIPL.-ING. ARCHITEKT
HUBERTUSSTRASSE 2

MARTIN SCHÄFFNER
63801 KLEINOSTHEIM