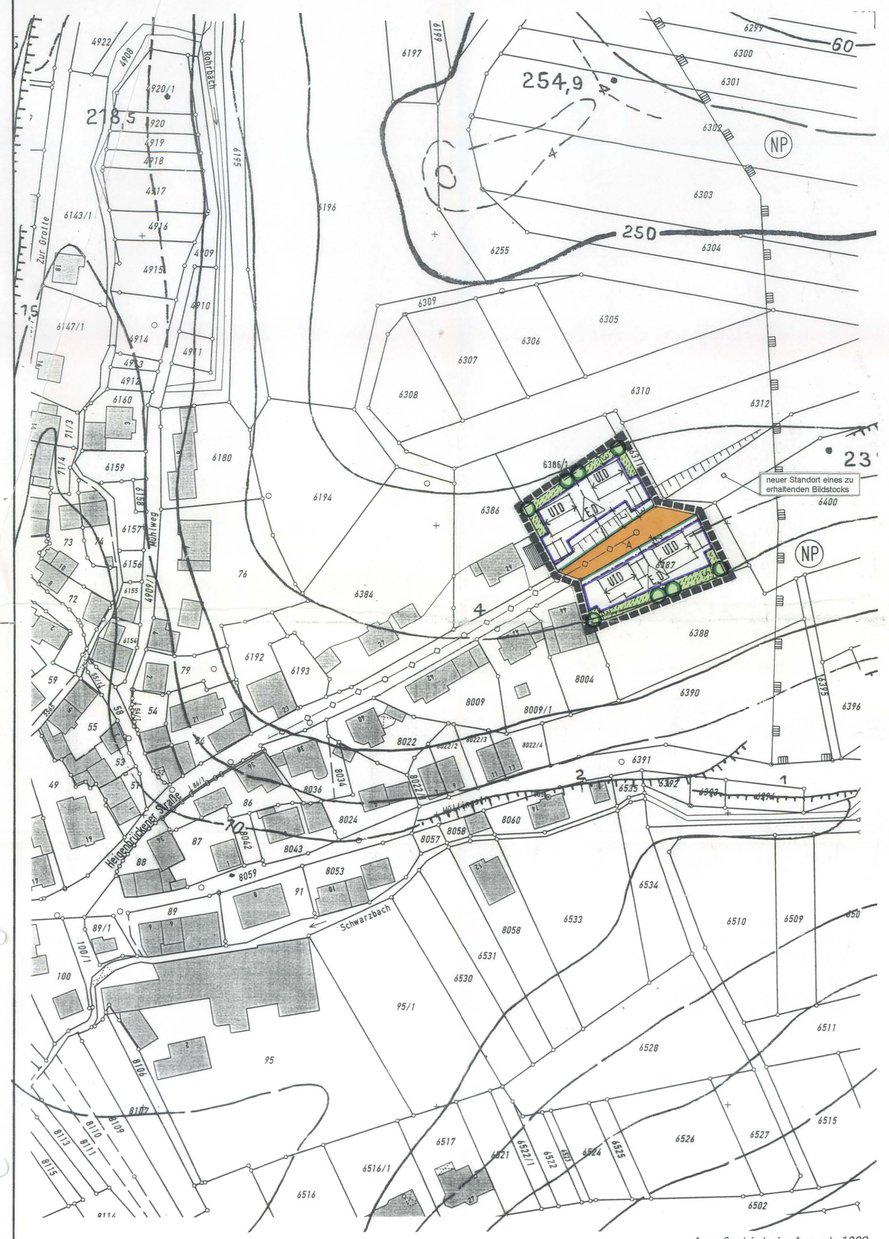
Gemarkung: Hain



Angefertigt im August 1998
Vermessungsamt Aschaffenburg

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN nach § 9 BauGB – PLANZEICHEN nach PlanzV 90 – Sonstige Planzeichen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MD — Dorfgebiet nach § 5 BauNVO 1990

Gem § 1 (5) und (6) BauNVO werden die unter § 5 (2) Ziff. 8 und 9 aufgeführten Nutzungsarten (Gartenbaubetriebe und Tankstellen), sowie die unter § 5 (3) aufgeführte Ausnahme (Vergnügungsstätten) nicht zugelassen.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahl = 0,4

Geschoßflächenzahl = 1,0

UID — 4,00 / 6,75

Höchstens talseitiges Untergeschoß, 1 Vollgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß als Vollgeschoß, Wandhöhe bergseitig max. 4,00 m, talseitig max.6,75 m über Gelände.

Pro Grundstück sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.

BAUWEISE

o — Offene Bauweise

Baugrenze

E,D — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

DÄCHER DER HAUPTGEBÄUDE

Dachform: Satteldach

Dachneigung: 38° – 45°

Kniestock: max. 0,40 m von OK Rohdecke bis UK Fußpfette (gemessen an der Innenseite des Dachraumes).

Firstrichtung: ⟷ zwingend

Dachaufbauten: Dachreiter ab 30° Dachneigung.
Giebelgauben ab 40° Dachneigung.
Schleppgauben ab 45° Dachneigung.
Die Gauben dürfen höchstens ein Drittel der gesamten Firstlänge einnehmen.
Der Gaubenabstand zur vorhandenen Giebelaußenwand muss mindestens 1,50 m betragen.
Die Gauben sind in traditioneller zimmermannsmäßiger Ausführung oder in Mauerwerk zu erstellen.
Die Gauben sind in gleicher Art wie das Hauptdach einzudecken.
Gaubenbänder und Blindgauben sind unzulässig.

Quergiebel: sind zulässig, wenn sie sich dem Hauptdach unterordnen und die gleiche Dachneigung aufweisen. Der First des Quergiebels muß unterhalb des Hauptfirstes liegen.

GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE

Vorgeschlagene Fläche für Garagen/Carports innerhalb der überbaubaren Fläche

Pro Wohneinheit sind mind. 2 Garagen, Carports oder Stellplätze erforderlich.

Die Stellplatzgröße wird mit mind. 2,5 x 5,0 m festgesetzt.

Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

An der Grundstücksgrenze zusammentreffende Garagen sind mit gleicher Dachform, Dachneigung und Wandhöhe auszubilden. Gemeinsame Giebel zur Erschließungsstraße nur bei beidseitig gleichzeitiger Errichtung.

VERKEHRSFLÄCHEN

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

VERSORGUNGSANLAGEN

OBERIRDISCH / UNTERIRDISCH

Hauptver- und Entsorgungsleitungen: E = Elektro / W = Wasser / A = Abwasser

GRÜNFLÄCHEN

Private Grünflächen zur Randeingrünung

Pflanzempfehlung für einen mittelkronigen Laubbaum.

Im Baugebiet vorhandene Obst- und Laubbäume sowie zusammenhängende Strauchgruppen sind bei der Verwirklichung der Bauvorhaben so weit wie möglich zu erhalten.

SONSTIGE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungbereiches

7 — Breite in m (Straßenbreite, Abstand der Baugrenze von der Straßenbegrenzungslinie etc.)

WEITERE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Doppelhäuser

Für die einheitliche Gestaltung vonr Doppelhäusern ist der Bauantrag des 1. Gebäudes maßgebend. Für den Anbauenden ist die gleiche Wandhöhe, Dachneigung und Dachdeckung einzuhalten.

2. Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind gem. § 14 BauNvo auch außerhalb der überbaubaren Fläche bis 15 m² zulässig.
Als Grenzbebauung möglich gemäß Art. 7 (4) BayBO bis 50 m² Gesamtnutzfläche.

3. Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Erschließungsstraße bis max. 0,80 m Höhe, seitlich und rückwärtig zu Nachbargrundstücken bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Bei bergseitiger Erschließung sind offene Vorgartenbereiche zu bevorzugen.

Betonpfosten und Mauern zur offenen Landschaft sind unzulässig.

4. Auffüllungen

Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Einhaltung der zulässigen Wandhöhe sind bis max. 1,30 m zulässig. Notwendige Überschreitungen zur Einhaltung der zulässigen talseitigen Wandhöhe aufgrund der Hangneigung sind als Ausnahme zulässig und im Bauantrag zu begründen und darzustellen.

5. Geländeschnitte

Den Bauanträgen sind auf einem Geländeniveau basierende Schnittdarstellungen mit Höhenkoten beizufügen.

6. Abstandsflächen

Die Abstandsflächenregelung erfolgt nach Art. 6 und 7 (2) bis (5) BayBO.

7. Ver- und Entsorgungsleitungen

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

HINWEISE

Bestehende Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

6387 — Flurstücksnummer

Bestehende Wohn-/Nebengebäude

Vorgeschlagene Baukörper. Die Abmessungen der Baukörper sind als Vorschlag dargestellt.

Höhenlinie über NN

Böschung

NP — Umgrenzung Naturpark Spessart

Neuer Standort eines zu erhaltenden Bildstocks
(gemäß Bescheid vom Landratsamt Aschaffenburg Nr. 50.0–324–139 vom 29.12.1999)

1. Dieser Planaufstellung liegen Katasterkarten des Vermessungsamtes Aschaffenburg von August 1998 zugrunde.

2. Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18 005, Teil 1, Beiblatt 1 vom Mai 1987:

Dorfgebiet	tags	60 dB(A)
	nachts	50 bzw. 45 dB(A)

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

3. Funde von Bodenaltertümern:
Bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern sind nach Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes unverändert zu lassen.

GRÜNORDNUNGSPLAN

1. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und Art. 5 BayBO als Grünflächen oder gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt.

2. Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zu Baumstandorten, Pflanzflächen, befestigten Flächen mit Oberflächenausführung, Kfz-Stellplätzen etc. beizufügen.

3. Gehölzverwendung

Bei der Bepflanzung sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden (siehe Vorschlagsliste unter Punkt 7).

Nadelholzanteil höchstens 20 %. Laubgehölze sind zu bevorzugen.

4. Hausbaum / m² Grundstücksfläche
Pro 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum ohne Standortbindung zu pflanzen.

5. Nutzung des Oberflächenwassers

Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser in Zisternen zu speichern und zur Grünflächenbewässerung zu verwenden.

6. Stellflächen für Pkw und Zufahrten

Max. 50 % der Vorgartenfläche darf für Zufahrten von Garagen/Carports und für Stellplätze herangezogen werden. Die Restfläche ist gärtnerisch zu gestalten.

Die Oberflächen der Zufahrten und Stellflächen der Stellplätze/Carports ohne Bedachung sind mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen (z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, Ökopflaster).

7. Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung:

Bäume:	Obstbaum / Spitz-, Berg- oder Feldahorn / Eberesche / Sandbirke / Rot- oder Hainbuche / Vogelkirsche / Trauben- oder Stieleiche / Sommer- oder Winterlinde / Wildapfel oder -birne / Kastanie		
Sträucher:	Hasel / Hartriegel / Liguster / Holunder / Salweide / Weiß-, Kreuz- oder Schlehdorn / Heckenkirsche / Faulbaum / Hunds- oder Kriechrose / wolliger Schneeball / Brom-, Him- oder Stachelbeere		
Kletterpflanzen:	selbstklimmend:	Efeu	(Hedera helix)
		Wilder Wein, selbstklimmend	(Parthenocissus tricus. "Veitchii")
	Rankhilfe erforderlich:	Geißblatt	(Lonicera caprifolium)
		Wilder Wein	(Parthenocissus quin.)
		Glyzinie	(Wisteria sinensis)
		Kletterhortensie	(Hydrangea petiolaris)
		Waldrebe	(z.B. Clematis "Jackmanii")
		Hopfen	(Humulus lupulus)

Der Bebauungsplanentwurf wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 09.08.99 '10.03.00 mit 09.09.99 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

24.03.00

Bayern Gemeinde Laufach (Siegel)

GEMEINDE LAUFACH, 27.03.00

(1. Bürgermeister)

Die Gemeinde Laufach hat mit Gemeinderatsbeschluß vom 04.04.00 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bayern Gemeinde Laufach (Siegel)

GEMEINDE LAUFACH, '05.04.00

(1. Bürgermeister)

INKRAFTTRETEN:

Die Veröffentlichung über das Inkrafttreten erfolgte im Amts- und Mitteilungsblatt der Gemeinde Laufach Nr. 15 vom '14.04.00 .

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Bayern Gemeinde Laufach (Siegel)

GEMEINDE LAUFACH, '14.04.00

(1. Bürgermeister)

Planungs- und Ingenieurbüro
Dipl. Ing. Bernward Gruber
Magnolienweg 23
63741 Aschaffenburg
Tel.: 06021 / 86 92 – 0
Fax: 06021 / 86 92 – 99

GEMEINDE LAUFACH – OT. HAIN
Landkreis Aschaffenburg

BEBAUUNGSPLAN
"VERLÄNGERUNG HEIGENBRÜCKENER STRASSE"

Maßstab	Ausfertigung	Gez.	Ges.	Datum	Geändert	
1:1000	Entwurf	HS		16.09.1998	17.06.1999	29.02.2000