

## FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

### 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...

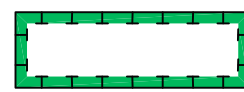
### STELLFLÄCHEN UND ZUFAHRTEN

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.

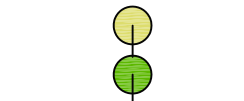
### EINFRIEDUNG

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

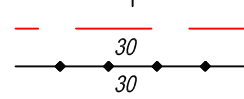
### FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT



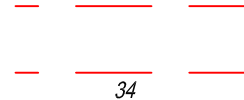
Flächen für Ersatz - und Ausgleichsmaßnahmen. "Lage Welzbach" Böschungsfäche entlang des landwirtschaftlichen Weges Fl.Nr. 7201 Lückenschließung der vorhandenen hochstämmigen Obstbaumreihe mit 7 Vogelkirschen. Weiterführung der Obstbaumreihe nach Westen mit 5 Pflaumen-/Zwetschgenbäumen.



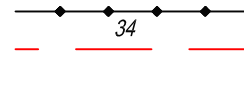
Obstbäume geplant



Obstbäume vorhanden



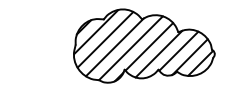
110 - kV - Bahnstromleitung Langenprozelten - Aschaffenburg Schutzstreifen 30,0 m beiderseits der Leitungsachse. Anpflanzung von Gehölzen mit einer maximalen Endwuchshöhe von 3,5 m über vorhandenem Gelände zulässig.



380 - kV Freileitung Aschaffenburg - Bergreinfeld der TenneT TSO GmbH Schutzstreifen 34,0 m beiderseits der Leitungsachse Anpflanzung von Gehölzen mit niedrigen Wuchseligenschaften (Endwuchshöhe maximal + 6,0 m bezogen auf das vorhandene Gelände) zulässig.

### PFLANZGEBOT HAUSBAUM

Je Baugrundstück ist mind. ein hochstämmiger heimischer Laubbaum (Hausbaum) anzupflanzen und zu unterhalten. Vorhandene Bäume können angerechnet werden.

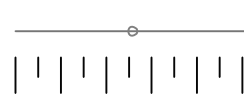


Vorhandener Gehölzbestand außerhalb der Baugrenzen. Der Bestand ist zu erhalten.

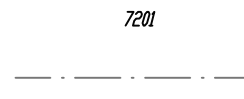
### RODUNGSZEITRAUM

Baumfällungen und Gehölzrodungen sind aus Artenschutzgründen nur im Zeitraum 01.10. bis 28.02. zulässig (§ 39 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG).

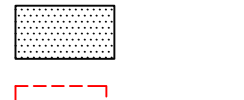
## HINWEISE



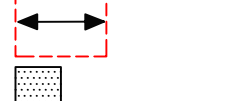
Bestehende Grundstücksgrenze



Böschung



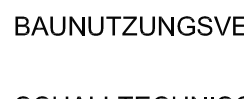
Flurstücksnummern



Höhenlinie



Vorhandene Wohngebäude I = 1 Geschoss, II = 2 Geschosse, S = Sockelgeschoss, D = Dachgeschoss DN > 45°.



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



Vorhandene Neben- und Garagengebäude



Vorgeschlagene Garagenstandorte

### 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 Bodenkmalen 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 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.

### 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.

### BAUMPFLANZUNG IN DER NÄHE VON TELEKOMMUNIKATIONS- UND VERSORGUNGSANLAGEN

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.

### 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.

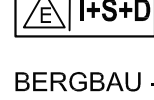
### BEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE KLETTERPFLANZEN:

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



Art der baulichen Nutzung  
Bauweise | Zahl der Geschosse

### BERGBAU - BAUGRUBEN

Das Bergamt Nordbayern, Bayreuth ist zu informieren, sofern sich bei der Erstellung von Baugruben Hinweise auf alten Bergbau ergeben.

### BUNDESSTRASSE 26 - IMMISSIONEN

Auf die von der Bundesstraße 26 auf das Wohngebiet einwirkenden Immissionen, insbesondere den Verkehrslärm wird hingewiesen. Entsprechende im Bebauungsplan festgesetzte Schallschutzmaßnahmen haben die Bauwerber auf eigene Kosten auszuführen. Forderungen hinsichtlich weiter gehender Schutzmaßnahmen (sowohl aktiv als auch passiver Lärmschutz) können gegenüber dem Straßenbausträger weder derzeit noch in Zukunft geltend gemacht werden.

# GEMEINDE LAUFACH

## ORTSTEIL FROHNHOFEN

## LANDKREIS ASCHAFFENBURG

# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN ZWISCHEN ASCHAFFENBURGER STRASSE UND BERLINER STRASSE

## FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

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

**WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 19 BauNVO

GRZ 0,4 Grundflächenzahl im WA-Gebiet bis 0,4 nach § 17 BauNVO

GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 20 BauNVO

GFZ 1,2 Geschossflächenzahl bis 1,2 nach § 17 BauNVO

ZAHL DER GESCHOSSE

**I+S+D** 1 Geschoss zwingend, 1 als Geschoss anzurechnendes Sockelgeschoss und 1 als Geschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Sattel- oder höhenversetztes Pultdach, Dachneigung 30° - 46°. Wandhöhe Bergseite bis 4,0 m über Straße, Talseite bis 7,0 m über Gelände.

**II+D** 2 Geschosse zwingend und 1 als Geschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Sattel- oder höhenversetztes Pultdach, Dachneigung 30° - 46°. Wandhöhe 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:

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

**QUER-ZWERCHGIEBEL** Quer- und Zwerchgiebel sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Firsthöhe muss mind. 0,6 m unter dem Hauptfirst liegen.
- Die Breite des Quer-/Zwerchgiebels darf max. 50% der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen.
- 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

Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

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

### VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenfläche  
 Beschränkt - öffentlicher Weg nach BayStrWG (Verbindungsweg zwischen Bayernstraße und B 26).  
 Fläche für ein Buswartehäuschen  
 Private Verkehrsfläche  
 Verkehrsgrün  
 Straßenbegrenzungslinie

### BUNDESSTRASSE 26

Baubeschränkungszone 40 m vom durchgehenden Fahrbahnrand der Bundesstraße. Nach § 9 Abs. 2 FStrG sind Bauanträge in diesem Bereich der zuständigen Straßenbaubehörde vorzulegen.

### SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Fläche für Garagen außerhalb der Baugrenzen.

**GARAGEN**

- Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder der Flächen für Garagen zulässig.
- max. Länge bei Grenzbebauung 9,0 m.
- Dachform: Satteldach dem Wohnhaus entsprechend oder Flachdach 0° - 7°.
- An der Grundstücksgrenze zusammentreffende Garagen in gleicher Firstrichtung, Dachform und Dachneigung.
- Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0 m.

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

**CARPORT** Carports (offene Garage) sind außerhalb der Baugrenzen im Vorgartenbereich zulässig. Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie 3,0 m. Tor und Außenwände sind nicht zulässig.

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

Hochspannungsfreileitung mit Schutzstreifen 380 kV Freileitung Aschaffenburg - Bergreinfeld 110 kV Bahnstromleitung Langenprozelten - Aschaffenburg Bei Baumbepflanzungen im Bereich des Schutzstreifens sind die entsprechenden Höhenbeschränkungen einzuhalten (Berücksichtigung bei der Endwuchshöhe).

### SCHALLSCHUTZ

Immissionspegel Bundesstraße 26 Der schalltechnische Orientierungswert wird in der Nähe der Bundesstraße überschritten. Es müssen folgende 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.

**DACHDECKUNG** Dachfarbe: zulässig in rot, braun und anthrazit. Metalldeckungen sind ausgeschlossen. Bei Flachdachgaragen bis 7° Dachneigung sind beschichtete Metalldächer in der Farbe der Dacheindeckung des Wohnhauses zulässig.

20 - kV Mittelspannungskabel, Schutzstreifen 1,0 m beiderseits der Leitungsachse.

Präambel:  
Aufgrund des § 2 Abs.1 und des § 10 BauGB, des Art. 81 BayBO und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern hat der Gemeinderat den Bebauungs- und Grünordnungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.02.2012 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 10.02.2012 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf zum Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 10.05.2012 hat in der Zeit vom 04.06.2012 bis 04.07.2012 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf zum Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 10.05.2012 hat in der Zeit vom 04.06.2012 bis 04.07.2012 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 01.08.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.10.2012 bis 02.11.2012 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 01.08.2012, die Begründung, die Umweltinformationen und wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.10.2012 bis 02.11.2012 öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Laufach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 12.11.2012 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.08.2012 als Satzung beschlossen.

Laufach, den .....

Siegel

Bürgermeister

Ausgefertigt:

Laufach, den .....

Siegel

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am 16.11.2012 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

Laufach, den .....

Siegel

Bürgermeister

Ausgearbeitet:  
Buatelier  
Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin  
Dipl. - Ing. Wolfgang Schäffner, Architekt  
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg  
Telefon 06021/424101, Fax. 06021/450323

Aschaffenburg, 10.05.2012, 01.08.2012