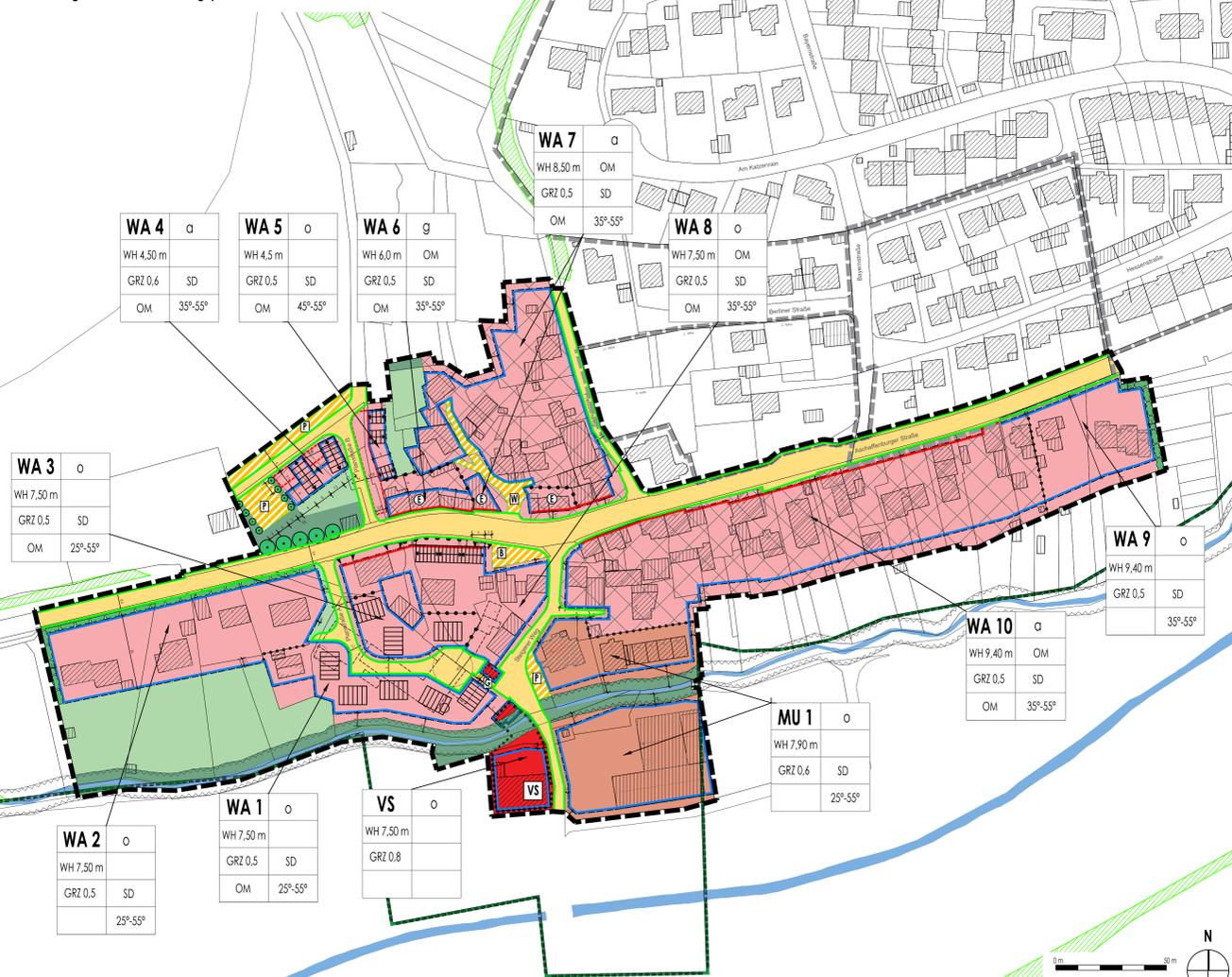


I. PLANZEICHNUNG

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Ortsmitte Frohnhofen"



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

II. PLANZEICHENERKLÄRUNG

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA 1-10	allgemeines Wohngebiet	L ₁ in (dB)A Tag 50 Nacht 40
MU 1	Urbanes Gebiet	L ₁ in (dB)A Tag 60 Nacht 45

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 bis 21 BauNVO)

WH	max. zulässige Wandhöhe
GRZ	max. zulässige Grundflächennutzung

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
 - g geschlossene Bauweise
 - o abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Baulinie
- Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze
- Hauptfluchtung zwingend

4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

VS	Gemeinbedarfsfläche: Vereine und Soziales, Feuerwehr
-----------	--

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Gehweg
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parken
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Bushaltestelle
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Privater Weg

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtsbereich
- 6. Grünflächen, Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)
- private Grünfläche: Gartenland (Kleingärten und Wiesen)
- öffentliche Grünfläche
- Randbegrenzung (mit Standardbindung), Breite wie Planschieb
- 7. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Wasserfläche
- Gewässerstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- 8. Sonstige Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
- SD nur Satteldächer zulässig (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- zulässige Dachneigung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- Ortsmitte (gem. textl. Festsetzung Nr. 8.2.6)
- Bereich mit erhöhter gestalterischer Festsetzung
- Flumnummer
- vorhandene Fußsollgrenze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bestehender Bebauungspläne
- vorhandene Bebauung (Haupt- und Nebengebäude)
- Bebauungsvorschlag
- Maßangabe in m
- abweichende Bauweise (A) zur Vermeidung erhaltenswerter prägnanter Laubbäum
- neu zu pflanzender Laubbäum
- C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
- Biotopeplanung mit Biotopnummer
- Landschaftschutzgebiet

III. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. I S. 3964) geändert worden ist.
- BauNVO** BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3784), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I S. 178) geändert worden ist.
- Planzonverordnung (PlanZV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bayerische Bauordnung (BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 388, BayRS 2132-18), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 290), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.1 Wohngebiet (WA)

Die in der Planzeichnung mit WA bezeichneten Bereiche werden nach § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zulässig sind Wohngebäude, die Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO können folgende Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Zulässige schallschutztechnische Orientierungswerte gemäß DIN 18055 sind am Tag 35 dB, in der Nacht 40 dB.

1.2 Urbanes Gebiet (MU)

Die in der Planzeichnung mit MU bezeichneten Bereiche werden nach § 6a BauNVO als urbanes Gebiet festgesetzt.

Zulässig sind Wohngebäude sowie Gewerbetriebe (Geschäfts- und Bürogebäude), Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Weiter sind Anlagen und Einrichtungen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Die Nutzungsart muss nicht gleichgewichtig sein. Es müssen mindestens 20% einer Nutzung (Gewerbe/Wohnen) verbleiben.

Unzulässig sind Einrichtungen für Glücksspiel oder mit Jugendgefährdenden Nutzungen.

Zulässige schallschutztechnische Orientierungswerte gemäß DIN 18055 sind am Tag 55 dB, in der Nacht 45 dB.

1.3 Flächen für Gemeinbedarf (VS)

Die in der Planzeichnung mit VS bezeichneten Bereiche werden als Flächen für den Gemeinbedarf für Vereine und Soziales gem. § 9 Abs. 11 BauGB festgesetzt. In diesem Bereich gelten nicht die Festsetzungen der anderen Gebiete, da es sich um einen Sonderbaubereich handelt. Dies gilt auch für die grünlärmschutzrechtlichen Festsetzungen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 bis 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der max. zulässigen Grundflächennutzung (GRZ) und der max. zulässigen Wandhöhe (WH).

Generell gilt:

- GRZ WA Gebiet: 0,5
- GRZ MU Gebiet: 0,6
- GRZ VS Gebiet: 0,8

Die max. zulässige Wandhöhe unterscheidet sich je nach Quartier und wird mit Plansymbol festgesetzt.

Als Grundlage der Ermittlung der max. zulässigen Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt Dachstuhl/Außenwandoberfläche, senkrecht in der Wandebene gemessen zu Grunde zu legen, jeweils am tiefsten Geländepunkt, an der traufseitigen Gebäudewand.

Die Firsthöhe wird durch die Gebäudebreite und die maximale Dachneigung geteilt, s. 8.2.1 und 8.2.2.

Bei Neubauten und Aufstockungen, deren oberste nutzbare Geschosse im Mittel mehr als 7,00 m über das Gelände hinausst, muss ein zweites bauliches Firstniveaugesetzt werden. Dieses ist im Bauvertrag nachzuweisen, herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

3. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

Als Bauweise werden die offene Bauweise (o), die geschlossene Bauweise (g) und die abweichende Bauweise (a) jeweils gemäß Planschrieb festgesetzt. Die abweichende Bauweise (a) wird so festgelegt, dass auf eine Grenze zum Nachbar gebaut werden darf. Auf den verbleibenden Grundstücken müssen die Abstandsflächen eingehalten werden.

Die geschlossene Bauweise gilt nur für das bauliche WA 6.

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baulinien- und -grenzen gemäß Planzeichnung.

Auf die Baulinien muss mit mindestens zwei Drittel der dem Straßenniveau zugewandten Gebäusesaite gebaut werden. Rückstümpfe über die Baulinie sind bis zu maximal 1,50 m zulässig. Wenn 2/3 der Baulinie bebaut sind, dürfen auch in den rückwärtigen Bereichen Gebäuden errichtet werden, die nicht auf die Baulinie bebaut werden müssen. Auf Baulinien muss mindestens zweigeschossig gebaut werden. In den rückwärtigen Bereichen darf niedriger gebaut werden.

Verfahrensteile Nebenanlagen (wie z.B. Gartenhäuser, Carports und Garagen etc.) sind auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Größe von 25 m² zulässig.

Baugrenzungspflichtige Nebenanlagen, Carports und Carports, die nicht dem Art 57 BauNVO unterfallen, sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie sind von den Anforderungen der Baulinie befreit.

Garagen und Nebenanlagen dürfen nur in Zusammenhang mit einem Wohngebäude oder einem Gewerbebau errichtet werden oder wenn solche Nutzungen schon auf dem Grundstück existieren.

Im Baufeld WA 6 sind Erschließungsanlagen wie Laubengänge, Treppenhäuser und Aufzüge auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn sie die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes einhalten.

4. Grünflächen, Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

4.1 Grünflächen

Mindestens 25% der Grundstücksfläche sind bei Baumaßnahmen gärtnerisch zu gestalten. Hierbei sind heimische Pflanzen wie nachfolgend aufgelistet zu verwenden.

Laubbäume	Stückzahl	Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
AC	2	Acer campestre	Feld-Ahorn	III, 2xv, 125 - 150
AP	2	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	IIIel, 100 - 150
CB	2	Carpinus betulus	Hainbuche	IIIel, 2xv, 125 - 150
PA	1	Prunus avium	Vogel-Kirsche	IIIel, 100 - 150
OR	2	Quercus robur	Eiche	IIIel, 100 - 150
SA	2	Sorbus aucuparia	Eberesche	IIIel, 100 - 150
SC	2	Salix caprea	Silber-Linde	vSt, 4 Tr, 100 - 150
TF	2	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	IIIel, 2xv, 125 - 150

Sträucher	Stückzahl	Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Av	2	Amelanchier ovalis	Gewöhnl. Felsenbirne	vSt, 5 Tr, 100 - 150
Cs	2	Cornus sanguinea	Roter Harnett	vSt, 5 Tr, 100 - 150
Co	3	Corylus avellana	Hainhaseln	vSt, 5 Tr, 100 - 150
Co	2	Cornus mas	Kornelkirsche	vSt, 5 Tr, 100 - 150
Cm	3	Crataegus monogyna	Weißdorn	vSt, 3 Tr, 100 - 150
Eu	3	Eucryphia europaea	Gewöhnl. Pflehenhölzer	vSt, 3 Tr, 100 - 150
L	3	Lonicera xylosteum	Gewöhnl. Heckenkirsche	vSt, 5 Tr, 100 - 150
Ra	2	Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn	vSt, 5 Tr, 100 - 150
Rn	5	Rosa canina	Hunds-Rose	vSt, 4 Tr, 100 - 150
Sch	2	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	vSt, 3 Tr, 100 - 150

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung abgeschlossen sein. Die Grundstücksgränzen sind für die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege und Erhaltung verantwortlich.

Pro 300m² Grundstücksfläche ist bei Baumaßnahmen ein Laubbäum zu pflanzen.

Sarteneile - Blume

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Aco	Amelanchier ovalis	Gewöhnl. Felsenbirne
Av	Acer campestre	Feld-Ahorn
Ca	Cornus sanguinea	Roter Harnett
Cc	Corylus avellana	Hainhaseln
Cm	Cornus mas	Kornelkirsche
Cv	Crataegus monogyna	Weißdorn
Eu	Eucryphia europaea	Gewöhnl. Pflehenhölzer
L	Lonicera xylosteum	Gewöhnl. Heckenkirsche
Ra	Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rn	Rosa canina	Hunds-Rose
Sch	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

5. B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Abstandsflächen (Art. 6 BauNVO)

Abweichend von Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO darf je Grundstück eine Garage oder Nebenanlage innerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen mit einer stufenförmigen Wandhöhe von bis zu 4,00 m über der Oberkante der angrenzenden Straßenebene in den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen errichtet werden.

Die Länge der Abstandsflächen gegenüber der Grundstücksgränze nicht einhaltenden Garagen und Nebenanlagen mit einer mittleren Wandhöhe von bis zu 4,00 m darf 7,00 m nicht überschreiten. In diesem Fall darf das Firsthöhe der 15,00 m Grenzbebauung nicht ausgeschöpft werden, sondern wird auf 10,00 m reduziert. Ansonsten gelten die regulären Abstandsflächenvorschriften der BauNVO in ihrer jeweils gültigen Fassung.

2. Gestaltung der Abstandsflächen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

2.1 Baukörper:

Gebäudebreite: max. 9,30 m (gilt nicht für MU 1 und bei gewerblich genutzten Gebäuden)
Gebäudelänge: max. 22,00 m (gilt nicht für MU 1 und bei gewerblich genutzten Gebäuden)
Gebäudehöhe: max. 4,30 m

Im Baufeld WA 5 sind die zulässigen Gebäudehöhen und -breiten auf max. 8,0 m festgesetzt.

Im MU 1-Gebiet dürfen bei gewerblichen Gebäuden Satteldächer nur so hoch errichtet werden, wie dies in den anderen Gebieten bei Ausnutzung der maximalen Gebäudebreite und der daraus resultierenden Gebäudehöhe möglich ist. Diese Höhe bezieht sich ausschließlich auf die Gebäudehöhe. Sie ist daher auch bei Gebäuden anzuwenden, die nicht die volle zulässige Wandhöhe auszunutzen.

2.2 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung:

Gilt nicht für MU 1; zulässig sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35°-55°.

Gilt nur in Gebieten mit Planschrieb OM: Das maximale Maß zwischen der Oberkante Fensteröffnung und Unterkante Sparren an der Außenwand darf 1,00 m nicht überschreiten.

Im Baufeld WA 4 dürfen die Zwischenbaukörper auch als Flachdächer ausgeführt werden.

2.3 Dachaufbauten:

Dachaufbauten sind bis zu einer max. Breite von 2,50 m zulässig. Die Summe aller Guben auf einer Dachfläche darf max. 50% der Traufbreite betragen. Es sind nur Schiepb- und Flachdachaufbauten zulässig. Hierbei werden Zwerchhäuser zu den Dachaufbauten gerechnet.

Der Gubenabstand zur Gebäudeaußenwand muss mindestens 1,50 m betragen. Bildgüben sind nur in begründeten Fällen und wenn geteiltlich überzweigend ausnahmsweise zulässig.

Dacheindeckung für Loggien sind an den öffentlichen Straßenzugewandenen Seiten nicht zulässig.

In den Bereichen mit (E) dürfen Guben eine maximale Außenbreite von 1,50 m nicht überschreiten.

2.2 Dachaufbauten:

Dachaufbauten sind bis zu einer max. Breite von 2,50 m zulässig. Die Summe aller Guben auf einer Dachfläche darf max. 50% der Traufbreite betragen. Es sind nur Schiepb- und Flachdachaufbauten zulässig. Hierbei werden Zwerchhäuser zu den Dachaufbauten gerechnet.

Der Gubenabstand zur Gebäudeaußenwand muss mindestens 1,50 m betragen. Bildgüben sind nur in begründeten Fällen und wenn geteiltlich überzweigend ausnahmsweise zulässig.

Dacheindeckung für Loggien sind an den öffentlichen Straßenzugewandenen Seiten nicht zulässig.

In den Bereichen mit (E) dürfen Guben eine maximale Außenbreite von 1,50 m nicht überschreiten.

2.3 Dachaufbauten:

Dachaufbauten sind bis zu einer max. Breite von 2,50 m zulässig. Die Summe aller Guben auf einer Dachfläche darf max. 50% der Traufbreite betragen. Es sind nur Schiepb- und Flachdachaufbauten zulässig. Hierbei werden Zwerchhäuser zu den Dachaufbauten gerechnet.

Der Gubenabstand zur Gebäudeaußenwand muss mindestens 1,50 m betragen. Bildgüben sind nur in begründeten Fällen und wenn geteiltlich überzweigend ausnahmsweise zulässig.

Dacheindeckung für Loggien sind an den öffentlichen Straßenzugewandenen Seiten nicht zulässig.

In den Bereichen mit (E) dürfen Guben eine maximale Außenbreite von 1,50 m nicht überschreiten.

2.4 Dachaufbauten:

Dachaufbauten sind bis zu einer max. Breite von 2,50 m zulässig. Die Summe aller Guben auf einer Dachfläche darf max. 50% der Traufbreite betragen. Es sind nur Schiepb- und Flachdachaufbauten zulässig. Hierbei werden Zwerchhäuser zu den Dachaufbauten gerechnet.

Der Gubenabstand zur Gebäudeaußenwand muss mindestens 1,50 m betragen. Bildgüben sind nur in begründeten Fällen und wenn geteiltlich überzweigend ausnahmsweise zulässig.

Dacheindeckung für Loggien sind an den öffentlichen Straßenzugewandenen Seiten nicht zulässig.

In den Bereichen mit (E) dürfen Guben eine maximale Außenbreite von 1,50 m nicht überschreiten.

2.5 Fassadengestaltung:

Die Verwendung glänzender oder reflektierender Materialien sowie grelle Fassadenanstriche und -verkleidungen sind nicht zulässig.

Die Gebäude sind mit homogenen Farbmaterialien zu gestalten. Unterlegierungen sind nur als Faschen um die Fenster, als horizontale Anlehnung der Geschosse und/oder der Brückung umlaufend am Gebäude zulässig.

In den Bereichen mit (E) müssen sich Neubauten in ihrer Gestaltung an den bestehenden Gebäuden orientieren. Hierbei sind Anpassungen in den Geschosshöhen und bei der Brückung und Anzahl der Öffnungen möglich, wenn das ursprüngliche Erscheinungsbild gewahrt bleibt.

2.6 in den Baufeldern mit Planschrieb OM (Ortsmitte):

Fenster und Türöffnungen müssen stehend, maximal quadratische Formate haben.

Legende oder bandartige Fenster sind unzulässig.

Rückstümpfe in den Gebelwänden sind bis zu einer Höhe von max. 25 cm zulässig.

Dies gilt nur für Öffnungen, die vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind. Abweichungen hiervon können in Abstimmung mit der Gemeinde und der Bauaufsichtsbehörde zugelassen werden. Hierbei ist ein Fassadengestaltungsplan einzureichen.

2.7 Flachdachaufbauten:

Die folgenden Festsetzungen gelten nur für Anbauten an Außenwänden, die zu jeweiligen Straße hin angeordnet und für Außenwände die bis zu 90° zur Straße orientiert sind. Anbauten bis 1,50 m Tiefe sind hiervon ausgenommen.

Anbauten mit Flachdächern müssen vom Hauptbaukörper differenziert sein. Durchlaufende Gebel- oder Traufwände sind unzulässig. Ein Versatz von min. 5 cm ist erforderlich, wenn kein Materialwechsel besteht.

Hervor ausgenommen sind Wintergärten aus Glasstrukturen, welche die Mindestdachneigung von 35° unterschreiten dürfen.

Die Wandhöhe des Flachdachaufbaus darf bei mehrgeschossigen Hauptgebäuden die OK der Rohdecke des Anbaus um max. 1,30 m übersteigen.

Anbauten mit Flachdach sind nur eingeschossig zulässig. Sie können ausnahmsweise mehrgeschossig ausgeführt werden, wenn die Oberkante der Dachhaut des Anbaus ein Geschoss tiefer liegt als das unterste nutzbare Dachgeschoss.

Die folgende Festsetzung gilt generell: Die Tiefe des Anbaus darf max. 6,00 m und die Länge max. 70% der jeweiligen Außenwände des Hauptgebäudes betragen.

Beleite in Summe max. 7,50 m

Beleite in Summe max. 7,50 m

Beleite in Summe max. 7,50 m

Garage: Gdn, Laubh. Bebauung Gdn

Gdn, Laubh. Carport Bebauung Gdn

Garage: Gdn, Carport Bebauung

2.8 Garagen, Carports und Nebengebäude:

Entlang der Hauptstraße sind unmittelbar am Straßenniveau keine Carports oder Garagen zulässig. Diese müssen entsprechen den Vorgaben der Garage und Stellplatzverordnung der Gemeinde Laufach errichtet werden.

Zufahrten zu Grundstück und Stellplätzen bzw. zu Garagen und Carports dürfen insgesamt nicht mehr als 7,50 m betragen. Die von Zufahrten und Gebäuden nicht bedienten Flächen sind mit Grünflächen gärtnerisch [grün] zu gestalten.

2.9 Einfriedungen:

Zulässig sind folgende Materialien und Anlagen:

Mauern aus heimischen Natursteinen oder Betonwerksteinen mit Oberflächen, die heimischen Natursteinen ähneln, verputzte Mauern, Zäume aus vertikalen Holzstämmen, Stahlgitterzäune und Zäume und Einfriedungen aus Stabrohren, Maschendrahtzäune und Edelstahlgeflechte. Alle anderen Materialien sind unzulässig, insbesondere Kunststoffverkleidungen jeder Art oder flüchtige, kaum unterteilte Metallverkleidungen wie Trapezbleche, Wellbleche oder Wellblechen jeglicher Art oder Kunststoffgeflechte in Metallzäunen.

Einfriedungen in den privaten Gärten:

Einfriedungen mit max. 1,40 m Höhe, ab Maschendrahtzäun oder Holzlatenzäun, Stahlgitterzäune o. Ähnliches. Geschlossene Einfriedungen sind unzulässig.

Einfriedungen mit Stützmauern dürfen eine Gesamthöhe über Geländehöhe von insgesamt 2,00 m nicht überschreiten.

2.10 Wasserschutzmaßnahmen:

Neubauten oder Umbauten, die im räumlichen Geltungsbereich des HQ 100 liegen, sind entsprechend den Vorgaben einer Hochwassergefahrenzone Bauweise umzusetzen. Dies gilt nicht, wenn die Bauteile, die von einer Änderung betroffen sind, aufgrund ihrer Höhelage nicht vom Hochwasser betroffen werden können.

Gebäude sind bis zu einer Höhe von 25 cm über HQ100 wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher; dies gilt auch für Kellerterrassen, Lichtschächte, Zugänge, Füllgargenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.).

Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizung-, Abwasser- und Elektrizitätsanlagen, muss mindestens ab HQ100 angepasst sein. Die wesentlichen Anlagenteile sind soweit möglich oberhalb des Wasserstands bei HQ100 zu errichten. Die Auftriebs- und Rücklaufschächte sowie die Dichttheit und Funktionsfähigkeit aller betroffenen Anlagen sind auch beim Bemessungshochwasser zu gewährleisten.

Die gekennzeichneten Flächen des ermittelten Überschwemmungsgebiets sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäume sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder folgenschwerlich werden können, sind verboten. Zulässigweise errichtete bauliche Anlagen haben Bestandsschutz.

Die Gebäude sind bis mind. 25 cm über der Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

V. HINWEISE DURCH TEXT

- Nachhaltigkeit/Umwelt**

Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Brauchwasser wird empfohlen eine Zisterne für die Gartenbewässerung zu errichten. Ebenso soll nach Möglichkeit die Solarenergie genutzt werden. Die Begrünung von Gebäudebaldachnen zur Verbesserung der Lufthygienischen Verhältnisse mit Rank- und Kletterpflanzen wird empfohlen. Des gilt insbesondere für ungedeckte, fensterlose Fassadenbereiche.
- Anpflanzungen**

2.1 Allgemein: Bei der Durchführung von Pflanzungen sind die erforderlichen Schutz- und Sicherheitsabstände zu Ver- und Entsorgungswegen sowie zu Verkehrswegen zu berücksichtigen.

2.2 Pflanzbeispiele für Kleinstflächen: Gemeine Waldrebe (Clematis vitalba), Blei (Heuraheide), Hopfen (Humulus lupulus), Jekelgelder (Lonicera caprata), Wilder Wein (Parthenocissus quadrifolia), Kriechlerb (Polygonum cubertii), Baugrün (Vitis rotifolia), Kletterrosen, Spierack.
- Abfallwirtschaft**

Es wird auf die ab 1.8.2023 gültige Verordnung für Ersatzbaustoffe hingewiesen.

Bei Gebäudemodernisierungen mit Material, das nicht aus dem betroffenen Grundstück stammt, muss das beigetragene Material dem Anforderungen der LAGA M.20 (1997) genügen. Die Probenahme muss nach den Richtlinien der LAGA PHR erfolgen.
- Förderung von Baugehaltung**

Auf die von der Gemeinde Laufach erlassenen Richtlinien zur Förderung von Um- und Anbauten, die den Erhalt des Ortsbildes und der historischen Bausubstanz unterhalten, wird hingewiesen.
- Leitungen im Pfangebiet**

Leitungen der Bayernwerk Netz GmbH:

In den Straßen liegen Stromleitungen. Vor Erarbeiten sind Spartenankündiger bei der Bayernwerk Netz GmbH einzusetzen. (Bestehende Leitungen: Linien-Planverursachter/Leitungsbesitzer/Objekt-Planverursachter)
- Aftenschulrecht (§§ 44, 45 BNatSchG):**

Nach §§ 44, 45 BNatSchG ist der abzureisende Gebäudebestand auf das Vorkommen von Vögeln (z. B. Hausrotschwanz, Malschwalbe, Mauersegler, Dohle) und Säugetieren (Flechteisbaer) von einer biologisch ausgebildeten Person zu überprüfen. Das Ergebnis dieser Überprüfung ist der Unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Abrucharbeiten vorzulegen. Je nach Ergebnis kann das Beibehalten neuer Quartiere nach sich ziehen.

Vor Beginn der Baumaßnahmen auf den Grundstücken sind die zu überbauenden Flächen auf geschützte Säugetiere (z.B. Feldmaus) oder Reptilien (z.B. Zaunmolch) und die Böden auf Höhlenstrukturen und Dauernester zu kontrollieren. um ggf. zur Vermeidung des Schädigung von Vorkommen zu helfen.

Höhleräume sind grundsätzlich zu erhalten; sollte dies nicht möglich sein, ist gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde eine einvernehmliche Lösung zu erarbeiten.

Zur Vermeidung des Tötens und Verletzens von Vögeln und Reptilien ist die Bauführung/Geländearbeit nur außerhalb der Fortflanzungszeit im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar (§ 39 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG) vorzusetzen.

VI. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Laufach hat in seiner Sitzung vom 14.06.2021 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Ortsmitte Frohnhofen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am öffentlich bekanntgegeben.
- Die förmliche Öffentliche Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Ortsmitte Frohnhofen" in der Fassung vom 22.01.2024 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die förmliche Befragung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Ortsmitte Frohnhofen" in der Fassung vom 22.01.2024 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Ortsmitte Frohnhofen" in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis befragt.
- Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Ortsmitte Frohnhofen" in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Laufach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Ortsmitte Frohnhofen" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Laufach, den

Friedrich Fleckenstein, 1. Bürgermeister

Laufach, den

Friedrich Fleckenstein, 1. Bürgermeister

GEMEINDE LAUFACH

LANDKREIS ASCHAFFENBURG

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Ortsmitte Frohnhofen"

Bernd Müller Architekt und Stadtplanner | Hauptstraße 49, 97851 Rothenthal

ÄNDERUNGSINDEX		
DATEI - BLATT	BESCHREIBUNG	DATUM
Vent. 1	Billigung Gemeinderat	29.01.2024

ARCHITEKT BERND MÜLLER, BAYAK 17523		GEMEINDE LAUFACH, VERTRETEN DURCH FRIEDRICH FLECKENSTEIN, 1. BÜRGERMEISTER	
DATUM	29.01.2024	PRÜFUNG	B. Müller
STAND	Vorentwurf	PROJEKT - NR.	2021-29
BEARBEITER	Ako, FS	DATEI - BLATT	Vent. 01