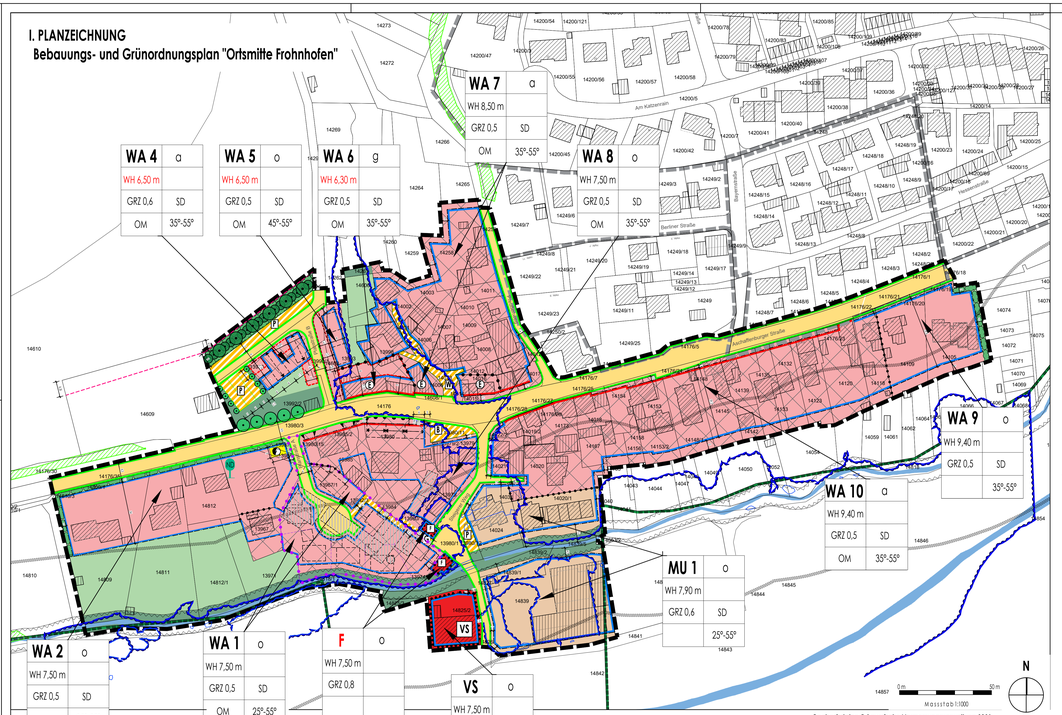
I. PLANZEICHNUNG
Bebauungs- und Grünordnungsplan "Ortsmitte Frohnhofen"



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

I_{vB} in dB(A) Tag	Nacht
55	40

MU 1 — Urbanes Gebiet

I_{vB} in dB(A) Tag	Nacht
60	45

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

- WH — max. zulässige Wandhöhe
- GRZ — max. zulässige Grundflächenzahl

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

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

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

- VS — Gemeinbedarfsfläche: Vereine und Soziales
- F — Gemeinbedarfsfläche: Feuerwehr

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

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- G — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Gehweg
- P — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parken
- B — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Bushaltestelle
- W — 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
- Randeingrünung (mit Standortbindung), Breite wie Planeinschrieb

8. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Wasserfläche
- Gewässerrandstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

7. Versorgungsflächen, Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- TS — Versorgungsfläche: Transformatorstation

9. Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Baurecht nach Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 BauGB)
- SD — nur Satteldächer zulässig (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 35°-55° — zulässige Dachneigung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- OM — Ortsmitte (gem. textl. Festsetzung Nr.: B 2.6)
- E — Bereich mit erhöhter gestalterischer Festsetzung

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 1608 — Flurnummer
- vorhandene Flurstücksgrenze
- geplante Flurstücksgrenze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bestehender Bebauungspläne
- vorhandene Bebauung (Haupt- und Nebengebäude)
- abzubrechende Bebauung (Haupt- und Nebengebäude)
- Bebauungsvorschlag
- 7.00 — Maßangabe in m
- abweichende Bauweise (A) zur Verdeutlichung
- erhaltenswerter großkroniger Laubbaum
- neu zu pflanzender Laubbaum

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 5919-0054-015 — Biotopkartierung mit Biotopnummer
- L — Landschaftsschutzgebiet
- Grenze 60 m - Bereich des Laufachbachs (siehe Hinweise durch Text Nr. 10)
- H — Hochwassergefahrenfläche "Laufach" (HQ100)
- Naturdenkmal

III. RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I S. 176) geändert worden ist.
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- **Bayerische Bauordnung (BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die § 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE 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, der Versorgung des Gebiets 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:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Die anderen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise.

Zulässige schalltechnische Orientierungswerte gemäß DIN 18005 sind am Tag 55 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 Gewerbebetriebe (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 Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Es müssen mindestens 20% einer Nutzung (Gewerbe/Wohnen) verbleiben.

Unzulässig sind Einrichtungen für Glücksspiel oder mit jugendgefährden Nutzungen.

Zulässige schalltechnische Orientierungswerte gemäß DIN 18005 sind am Tag 60 dB, in der Nacht 45 dB .

1.3 Flächen für Gemeinbedarf (VS) / (F)

Die in der Planzeichnung mit VS bezeichneten Bereiche werden als Flächen für den Gemeinbedarf für Vereine und Soziales und die mit F bezeichneten Bereiche werden als Flächen für den Gemeinbedarf für die Feuerwehr gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. In diesem Bereich gelten nicht die Festsetzungen der anderen Gebiete, da es sich um einen Sonderbaustein handelt. Dies gilt auch für die gröngestalterischen 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 Grundflächenzahl (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. zulässige Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt Dachhaut/ 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 gesteuert. s. B 2.1 und B 2.2.

Bei Neubauten und Aufstockungen, deren oberste nutzbare Geschoßdecke im Mittel mehr als 7,00 m über das Gelände hinausragt, muss ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden. Dieser ist im Bauantrag nachzuweisen, herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

3. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§§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 Planeinschrieb festgesetzt. Die abweichende Bauweise (a) wird so festgesetzt, dass auf eine Grenze zum Nachbar gebaut werden darf. Auf den verbleibenden Gebäudeseiten müssen die Abstandsflächen eingehalten werden.

Die geschlossene Bauweise gilt nur für das Baufenster WA 6.

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

Auf die Baulinien muss mit mindestens zwei Drittel der dem Straßenraum zugewandten Gebäudeseite gebaut werden. Rücksprünge über die Bauline sind bis zu maximal 1.50 m zulässig. Wenn 2/3 der Baulinien bebaut sind, dürfen auch in den rückwärtigen Bereichen Gebäuden errichtet werden, die nicht auf die Baulinien gebaut werden müssen. Auf Baulinien mus mindestens zweigeschossig gebaut werden. In den rückwärtigen Bereichen darf niedriger gebaut werden.

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

Baugenehmigungspflichtige Nebenanlagen, Garagen und Carports, die nicht dem Art 57 BayBO unterfallen, sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie sind von den Anforderungen der Baulinien befreit.

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

In den Baufeldern WA 4 und WA 6 sind innerhalb der Wohnbaufläche (WA) Erschließungsanlagen wie Laubengänge, Treppenhäuser als Stahlkonstruktion und Aufzüge auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn sie die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes und die nachbarschützenden Abstandsflächen nach BayBO Art. 6 einhalten.

Im Baufeld WA 4 sind Terrassen und Balkone mit einer Breite von maximal 5 m und einer Tiefe von maximal 3 m als Nebenanlagen in Grünflächen zulässig, dies gilt auch für Balkone und Terrassen über den als Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze festgesetzten Flächen.

Im Baufeld WA 6 sind in den Bereichen mit Planeinschrieb "E" Balkone und Erker auf der Nordseite mit einer maximalen Breite von 5 m und einer maximalen Tiefe von 2 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn sie die Abstände untereinander wie von Dachaufbauten einhalten.

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

4.1 Grünflächen

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

Laubbäume

Symbol	Stückzahl	Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
AC	2	Acer campestre	Feld-Ahorn	Hei, 2xv, 125 - 150
AP	2	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Hei, 100 - 150
CB	2	Carpinus betulus	Hainbuche	Hei, 2xv, 125 - 150
PA	1	Prunus avium	Vogel-Kirsche	Hei, 100 - 150
QR	2	Quercus robur	Stiel-Eiche	Hei, 100 - 150
SA	2	Sorbus aucuparia	Eberesche	Hei, 100 - 150
SC	2	Salix caprea	Sal-Weide	vSt, 4 Tr, 100 - 150
TP	2	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	Hei, 2xv, 125 - 150

Sträucher

Symbol	Stückzahl	Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Acv	2	Amelanchier ovalis	Gewöhnl. Felsenbirne	vStr, 5 Tr, 100 - 150
Csa	2	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	vStr, 5 Tr, 100 - 150
Cav	3	Corylus avellana	Haselnuss	vStr, 5 Tr, 100 - 150
Cma	2	Cornus mas	Kornelkirsche	vStr, 5 Tr, 100 - 150
Cmo	3	Crataegus monogyna	Weißdorn	vStr, 3 Tr, 100 - 150
Eeu	3	Euonymus europaeus	Gewöhnl. Pfaffenhütchen	vStr, 3 Tr, 100 - 150
Lxy	3	Lonicera xylosteum	Gewöhnl. Heckenkirsche	vStr, 3 Tr, 100 - 150
Rca	2	Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn	vStr, 5 Tr, 100 - 150
Rcn	5	Rosa canina	Hunds-Rose	vStr, 4 Tr, 100 - 150
Sni	2	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	vStr, 3 Tr, 100 - 150

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

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

Sortenliste - Bäume

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Acer campestre	Feld-Ahorn	H, 3xv, extra weiter Stand, mDb, 16 - 18
Acer campestre 'Elsrijk'	Kugel-Feldahorn	H, 3xv, extra weiter Stand, Db, 16 - 18
Acer monspessulanum	Französischer Ahorn	H, 3xv, extra weiter Stand, mDb, 16 - 18
Acer platanoides 'Cleveland'	Spitz-Ahorn	H, 3xv, extra weiter Stand, mDb, 16 - 18
Acer platanoides 'Emerald Queen'	Spitz-Ahorn	H, 3xv, mDb, 16 - 18
Acer platanoides	Italienische Erle	H, 3xv, extra weiter Stand, mDb, 16 - 18
Alnus spaethii	Purpur-Erle	H, 3xv, extra weiter Stand, mDb, 16 - 18
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche	Sol, 4xv, mDb, 250 - 300 Carpinus betulus
'Fastigiata Monument'	Säulen-Hainbuche	Sol, 4xv, mDb, 150 - 175 Carpinus betulus
'Frans Fontaine'	Säulen-Hainbuche	Sol, 4xv, mDb, 250 - 300
Cornus mas	Kornelkirsche	H, 3xv, extra weiter Stand, Db, 14 - 16
Corylus colurna	Baum-Hasel	H, 3xv, extra weiter Stand, Db, 16 - 18
Crataegus crus-galli	Pflaumenblättriger Weißdorn	H, 4xv, extra weiter Stand, Db, 16 - 18
Fraxinus ornus	Blumen-Esche	H, 3xv, extra weiter Stand, Db, 16 - 18
Liquidambar styraciflua 'Worplesdon'	Amberbaum	H, 3xv, extra weiter Stand, Db, 16 - 18
Magnolia kobus	Kobus-Magnolie	H, 4xv, extra weiter Stand, Db, 16 - 18
Malus tschonoski	Scharlach-Apfel	H, 3xv, extra weiter Stand, Db, 14 - 16
Mespilus germanica	Echte Mispel	H, 3xv, extra weiter Stand, Db, 16 - 18
Morus alba 'Fruitless'	Weiße fruchtlose Maulbeere	H, 3xv, extra weiter Stand, mDb, 16 - 18
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche	H, 3xv, extra weiter Stand, Db, 16 - 18
Parrotia persica 'Vanessa'	Eisenholzbaum, Baum-Scheinhasel	H, 3xv, extra weiter Stand, Db, 14 - 16
Quercus robur 'Fastigiata'	Säulen-Eiche	Sol, 3xv, 200 - 250
Quercus robur 'Fastigiata Koster'	Säulen-Eiche	Sol, 3xv, 200 - 250
Sorbus aria 'Magnifica'	Echte Mehlbeere	H, 3xv, extra weiter Stand, Db, 16 - 18
Tilia platyphyllos 'Orebro'	Schmale Sommer-Linde	H, 3xv, extra weiter Stand, mDb, 16 - 18
Tilia cordata 'Rancho'	Kleinkronige Winter-Linde	H, 3xv, extra weiter Stand, mDb, 18 - 20

Den Bauvorlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

Schottergärten und Folien sind nicht zulässig.

4.2 Großgrün

Die mit Planzeichen markierten Bäume müssen erhalten werden, da sie wichtige Lebensräume für zahlreiche Tierarten sind und das Dorfklima positiv beeinflussen. Bei Verlust müssen sie durch Neupflanzungen ersetzt werden.

4.3 Randeingrünung

Im Westen des Plangebietes ist die bereits vorhandene Randeingrünung entlang der Aschaffenburger Straße zu erhalten. Am östlichen Ortsrand ist die Randeingrünung herzustellen und zu unterhalten. Die Randeingrünung darf pro Grundstück mit einer Zufahrt von max. 6 m Breite unterbrochen werden. Breite der Randeingrünung gemäß Planeinschrieb.

5. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

Das natürlich vorhandene Gelände darf um + oder - 2,00 m durch Aufschüttungen und Abgrabungen verändert werden.

Zum Abfangen von Böschungen sind Stützmauern mit einer Höhe von bis zu 1.30 m allgemein zulässig. Höhere Stützmauern können ausnahmsweise zugelassen werden. Die bauliche Notwendigkeit ist zu begründen und in den Plänen darzustellen.

Das natürlich vorhandene und das geplante Gelände, nach den zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen, ist in den Bauvorlagen darzustellen.

Im Baufeld WA 1 sind Geländeveränderungen nur bis + oder - 1.30 m zulässig.

Aufschüttungen oder Abgrabungen im Bereich der Hochwassergefahrenfläche (HQ 100) sind unzulässig.

6. Bestandschutz und Umbauten bei Bestandsgebäuden (§ 1 Abs. 10 BauNVO)

Sämtliche bauliche Anlagen, die rechtmäßig vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes errichtet wurden, haben Bestandschutz.

Änderungen an baulichen Anlagen, die im Bestand nicht den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entsprechen, können dann vorgenommen werden, wenn die baulichen Änderungen die anderen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes erfüllen:

z. B.: Gebäude hat höhere Wandhöhe als zulässig - Gauben können errichtet werden

z. B.: Gebäude überschreitet Baugrenze - Aufstockung möglich bis zur maximalen Wandhöhe.

7. Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahmen zur Vermeidung und des Ausgleichs:

Bei Baumaßnahmen sind die Vorgaben des Artenschutzes zu prüfen und umzusetzen.

8. Hochwasserschutz

In den mit Planzeichen "H" (Hochwassergefahrenfläche) umrandeten Flächen muss die Konstruktion so gewählt werden, dass ein Hochwasserabfluss stets gewährleistet ist und Nutzungen im EG durch eine Überflutung nicht zu schädlichen Auswirkungen führt. In den Bauflächen müssen die hochwasserrechtlichen Belange bei Änderungen im Einzelvorhaben (wasserrechtliche Genehmigung) geprüft werden.

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

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

Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation, muss mindestens an das HQ100 angepasst sein. Die wasserführenden Anlagenteile sind, soweit möglich, oberhalb des Wasserstands bei HQ100 zu errichten. Die Auftriebs- und Rückstausicherheit sowie die Dichtheit und Funktionsfähigkeit aller betroffenen Anlagen sind auch beim Bemessungshochwasser zu gewährleisten.

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

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

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

9. Niederschlagswasser

Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sind wasserdurchlässig zu gestalten. Hierzu sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0.7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wasergebundene Decke.

Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende gering-verschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau- Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.

Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig bzw. ggf. vorab technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

Die gekennzeichneten Flächen und Geländemulden sind für die Sammlung und natürliche Versickerung von Niederschlagswasser freizuhalten. Es darf nur eine Nutzung als Grünfläche erfolgen.

10. Baurecht nach Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Das Baurecht in diesem Bereich entsteht erst, wenn der Erschließungsträger sich in einem städtebaulichen Vertrag verpflichtet hat, die Planstraße A inklusive aller Erschließungsanlagen zu erstellen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)

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

Die Länge der die Abstandsflächenfreie gegenüber der Grundstücksgrenze 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 Privileg der 15,00 m Grenzbebauung nicht ausgeschöpft werden, sondern wird auf 10,00 m reduziert. Ansonsten gelten die regulären Abstandsflächenvorschriften der BayBO in ihrer jeweils gültigen Fassung.

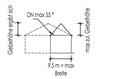
2. Gestaltung der Gebäude (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

2.1 Baukörper:

Gebäudebreite:	max. 9,50 m (gilt nicht für MU 1 und bei gewerblich genutzten Gebäuden)
Gebäudelänge:	max. 22,00 m (gilt nicht für MU 1 und und bei gewerblich genutzten Gebäuden)
Geschöhöhe:	max. 4,50 m

Im Baufeld WA 5 sind die zulässigen Gebäudelängen und Gebäudebreiten auf max. 8,0 m festgesetzt. Es müssen mindestens zwei Gebäude erstellt werden. Das Ziel ist auch erfüllt, wenn dazwischen ein Carport/eine Garage angeordnet wird.

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 Giebelhöhe möglich ist. Diese Höhe bezieht sich ausschließlich auf die Giebelhöhe. Sie ist daher auch bei Gebäuden anzuwenden, die nicht die volle zulässige Wandhöhe ausschöpfen.



2.2 Dachform, Dachneigung und Drempel:

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

Im Baufeld WA 6 in den Bereichen mit Planeinschrieb "E" sind Flachdachanbauten auf der Nordseite auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Gilt nur in Gebieten mit Planeinschrieb OM: Das maximale Maß zwischen der Oberkante Fertigfußboden und Unterkante Sparren an der Außenwand darf 1.00 m nicht überschreiten.

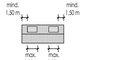
Im in den Baufeldern WA 4 und WA 5 dürfen die Zwischenbauklöpfer auch als Flachdächer ausgeführt werden.

2.3 Dachaufbauten:

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

Der Gaubenabstand zur Giebelaußenwand muss mindestens 1,50 m betragen. Blindgauben sind nur in begründeten Fällen und wenn gestalterisch Überzeugend ausnahmsweise zulässig.

Dacheinschnitte für Loggien sind an den öffentlichen Straßen zugewandten Seiten nicht zulässig.



In den Bereichen mit (E) dürfen Gauben eine maximale Außenbreite von 1,50 m nicht überschreiten. Gauben für Aufzüge dürfen diese Maße überschreiten und sind auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren. Die bauliche Notwendigkeit ist in den Plänen darzustellen. Die Gemeinde erteilt in Abstimmung mit der Bauaufsicht eine Ausnahme.

2.4 Bedachungsmaterial und Farbe

Zulässig sind schuppenförmige Bedachungsmaterialien aus Ziegel oder Beton in den Farben Rot, Rotbraun und Hellgrau. Dunkle Farbtöne wie Schwarz, Schwarzbraun, Schwarzgrau und Anthrazitdunkelgrau, sind nicht zulässig.

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind zulässig.

In den Bereichen mit (E) sind nur rote und rotbraune Bedachungen mit flachen Ziegeln zulässig.

2.5 Fassadengestaltung:

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

Die Gebäude sind mit homogenen Farbanstrichen zu gestalten. Untergliederungen sind nur als Faschen um die Fenster, als horizontale Andeutung der Geschossdecke und/oder der Brüstung umlaufend um das 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 Breite und Anzahl der Öffnungen möglich, wenn das ursprüngliche Erscheinungsbild gewahrt bleibt.

2.6 in den Baufeldern mit Planeinschrieb OM (Ortsmitte):

Fenster und Türöffnungen müssen stehende, mximal quadratische Formate haben.

Liegende oder banderlige Fenster sind unzulässig.

Rückspränge in den Giebelwandflächen sind bis nur bis zu einer Tiefe 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. Hierfür ist ein Fassadengestaltungsplan einzureichen.

2.7 Flachdachanbauten:

Die folgenden Festsetzungen gelten nur für Anbauten an Außenwänden, die zur jeweiligen Straße hin angeordnet und für Außenwände die bis zu 90° zur Straße orientiert sind. Anbauten bis 1.50 m Tiefe sind hiervon ausgenommen.

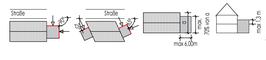
Anbauten mit Flachdächern müssen vom Hauptbaukörper differenziert sein. Durchlaufende Giebel- oder Traufwände sind unzulässig. Ein Versatz von min. 3 cm ist erforderlich, wenn kein Materialwechsel besteht.

Hiervon ausgenommen sind Wintergärten aus Glaskonstruktionen, welche die Mindestdachneigung von 35° unterschreiten dürfen.

Die Wandhöhe des Flachdachanbaus darf bei mehrgeschossigen Hauptgebäuden die OK der Rohdecke des Anbaus max. 1.30 m Überragen.

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 untere nutzbare Dachgeschoss.

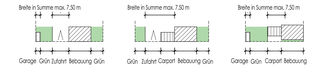
Die folgende Festsetzung gilt generell: Die Tiefe des Anbaus darf max. 6,00 m und die Länge max. 70% der jeweiligen Außenwände des Hauptbaukörpers betragen. Abweichend hiervon darf im WA 4 die volle Tiefe des Baufensters ausgeschöpft werden.



2.8 Garagen, Carports und Nebengebäude:

Entlang der Hauptstraße sind unmittelbar am Straßenrand keine Carports oder Garagen zulässig. Diese müssen entsprechen den Vorgaben der Garagen und Stellplatzverordnung der Gemeinde Laufach erichtet 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 berührten Flächen sind mit Grünflächen gärtnerisch (grön) zu gestalten.



Beispiele für Berechnung der maximalen Zufahrtsbreiten und Begrünung

Garagen, Carports und Nebengebäude in Baugebietsflächen mit Planeinschrieb OM sind mit Satteldächern auszuführen, in begründeten Ausnahmefällen sind sie in Abstimmung mit der Gemeinde und der Bauaufsicht hiervon Abweichungen zulässig. In den Baufeldern WA 4, WA 5 und WA 6 sind Garagen, Carports als Flachdachbauten zulässig. Die Flachdächer sind zu begrünen.

2.9 Einfriedungen:

Zulässig sind folgende Materialien und Anlagen:

Mauern aus heimischen Natursteinen oder Betonwerksteinen mit Oberflächen, die heimischen Natursteinen ähneln, verputzte Mauern, Zäune aus vertikalen Holzbrettern, Stahlgitterzäune und Zäune und Einfriedungen aus Stabstählen, Maschendrahtzäune und Edelstahlgeflechte. Alle anderen Materialien sind unzulässig, insbesondere Kunststoffverkleidungen jeder Art oder flächige, kaum unterteilte Metallverkleidungen wie Trapezbleche, Wellbleche oder Wellplatten jeglicher Art oder Kunststoffgeflechte in Metallzäun