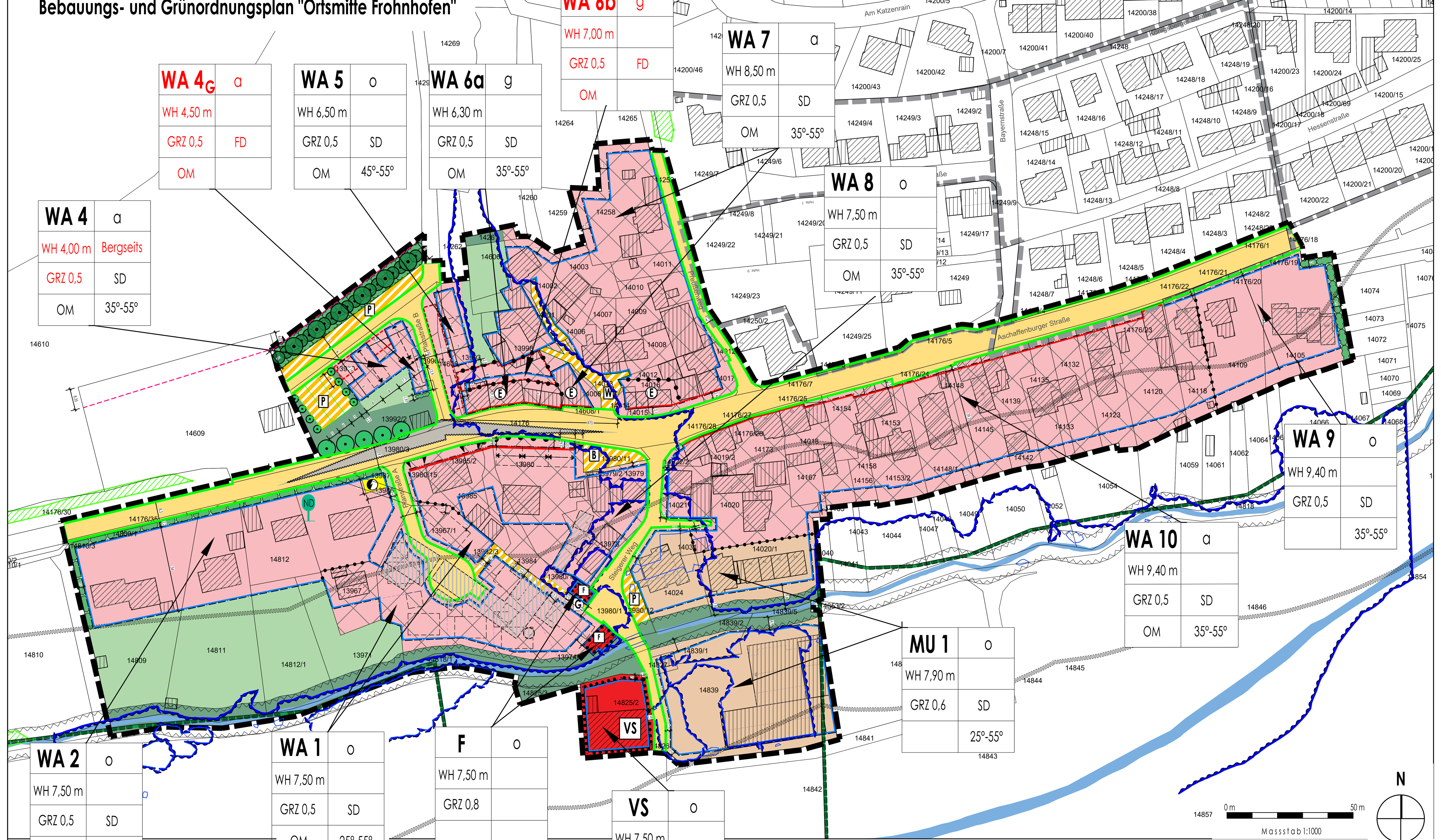
I. PLANZEICHNUNG
Bebauungs- und Grünordnungsplan "Ortsmitte Frohnhofen"



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)

		L_{EK} in dB(A) Tag	Nacht
WA 1 - 10	allgemeines Wohngebiet	55	40
MU 1	Urbanes Gebiet	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 nur für offene Stellplätze ohne Überdachung
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 generell
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke)

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)

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)
FD — nur Flachdächer 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)
Ⓔ — 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

5919-0004-013 — Biotopkartierung mit Biotopnummer
L — Landschaftsschutzgebiet
Grenze 60 m - Bereich des Laufachbachs (siehe Hinweise durch Text Nr. 10)
H — Hochwassergefahrenfläche "Laufach" (HQ100)
ND — Naturdenkmal

III. RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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 § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) 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.

WA 4 G: Hier sind nur Garagen und Carports sowie Terrassen und Balkone für die Wohnnutzung des Baufeldes WA 4 zulässig.

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 grüngestalterischen 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).

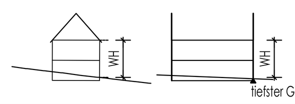
Generell gilt:

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 der traufseitigen Gebäudewand. Ausgenommen hiervon ist das Baufeld WA 4. Hierbei ist der jeweils tiefstgelegene Punkt der höchstgelegenen bergseitigen Gebäudewand maßgebend.

Für die Bestimmung der Geländeoberfläche ist bei Grundstücken, die neu erschlossen werden ein Höhenaufmaß nach Herstellung der Erschließung zu erstellen, was für die Berechnung der Wandhöhe maßgeblich ist. Bei Grundstücken ohne neue Erschließung ist das vorhandene Gelände maßgebend und in den Planunterlagen darzustellen.



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 (§9Abs. 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 Planzeichnung.

Auf die Baulinien muss mit mindestens zwei Drittel der dem Straßenraum zugewandten Gebäudeseite gebaut werden. Rücksprünge über die Baulinie 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 muss 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 6b dürfen nur Gebäudeteile errichtet werden, die dem Hauptbaukörper untergeordnet sind. Dies wird durch die Festsetzung der Wandhöhe in Verbindung mit Flachdach geregelt. Sie müssen im baulichen und funktionellen Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper im Baufeld WA 6a stehen.

~~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.~~

Im Baufeld WA 5 sind Balkone und Terrassen auf der Ostseite auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, solange kein Abflusshindernis entsteht und wasserrechtliche Belange nicht entgegen stehen.

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	lHei, 100 - 150
CB	2	Carpinus betulus	Hainbuche	Hei, 2xv, 125 - 150
PA	1	Prunus avium	Vogel-Kirsche	lHei, 100 - 150
QR	2	Quercus robur	Stiel-Eiche	lHei, 100 - 150
SA	2	Sorbus aucuparia	Eberesche	lHei, 100 - 150
SC	2	Salix caprea	Sal-Weide	vStr, 4 Tr, 100 - 150
TP	2	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	Hei, 2xv, 125 - 150

Sträucher

Symbol	Stückzahl	Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Aov	2	Amelancier 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 mass	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, 5 Tr, 100 - 150
Rca	2	Rhamnus cathartica	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'	Kegel-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
Alnus cordata	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, mDb, 16 - 18
Magnolia kobus	Kobus-Magnolie	H, 4xv, extra weiter Stand, Db, 16 - 18
Malus tschonoskii	Scharlach-Apfel	H, 3xv, extra weiter Stand, Db, 16 - 18
Mespilus germanica	Echte Mispel	H, 3xv, extra weiter Stand, Db, 16 - 18
Morus alba 'Frutless'	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 'Örebro'	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 Bestandsschutz.

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 geplanten Baumaßnahmen sind vor der Umsetzung die Vorgaben des Artenschutzes zu prüfen und mit ökologischer Baubegleitung umzusetzen, wie sie bei der artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durch Dipl.-Biol. Marcus Stüben, Bessenbach mit Gutachten vom 04.02.2025 und in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde Aschaffenburg festgelegt wurden.

8. Hochwasserschutz

In den mit Planzeichen "H" (Hochwassergefahrenfläche) umrandeten Flächen und am Rand der Hochwassergefahrenflächen 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. Bei Neubauten in diesen Bereichen muss ein Nachweis über die Auswirkungen auf den Abfluss bei Hochwasser geführt werden (WHG § 75).

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 (Keller 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 wesentlichen 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 Überschwemmungsgebiets 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, wassergebundene Decke.

Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte 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.

Das Niederschlagswasser von Ersatzbauten darf in gleichem Umfang wie von den bestehende Flächen in den Kanal eingeleitet werden.

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. Betroffen sind folgende Flurstücke ganz oder teilweise: 13967, 13967/1, 13986, 13987.~~

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 Abstandsflächentiefe 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~~)

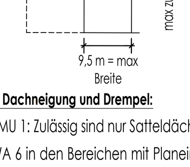
Im mit "E" Erhaltungssatzung gekennzeichneten Bereich darf die Giebelbreite maximal die Breite des Baufensters an der Erschließungsstraße betragen. Der in den rückwärtigen Teil verspringende Baukörper darf nur mit Flachdach und der maximal zulässigen Höhe (Nutzungsschablone) innerhalb des Baufensters errichtet werden, das durch die Grenze unterschiedlicher Nutzungen definiert wird.

Gebäudelänge: max. 22,00 m (gilt nicht im mit "E" Erhaltungssatzung gekennzeichneten Bereich und für MU 1 ~~und und bei gewerblich genutzten Gebäuden~~)

Giebelhöhe: max. 6,50 m

Im Baufeld WA 5 sind die zulässigen 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.



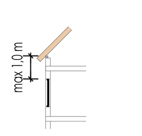
2.2 Dachform, Dachneigung und Drempel:

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 Fensteröffnung und Unterkante Sparren an der Außenwand darf 1,00 m nicht überschreiten.

~~Im~~ In den Baufeldern WA 4 und WA 5 dürfen die Zwischenbaukörper auch als Flachdächer ausgeführt werden.

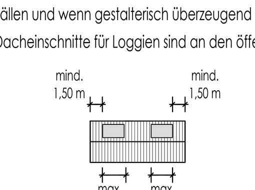


2.3 Dachaufbauten:

Dachaufbauten sind bis zu einer max. Breite von 2,50 m zulässig. Die Summe aller 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, maximal quadratische Formate haben.

Liegende oder bandartige Fenster sind unzulässig außer in Kellergeschossen.

Rücksprünge 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. 5 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.

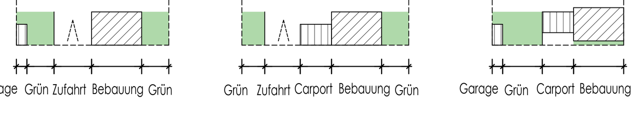
Anbauten mit Flachdach sind nur eingeschossig zulässig. Sie können ausnahmweise mehrgeschossig ausgeführt werden, wenn die Oberkante der Dachhaut des Anbaus ein Geschoss tiefer liegt als das unterste nutzbare Dachgeschoss.

Die folgende Festsetzung gilt generell: Die Tiefe des Anbaus darf max. 6,00 m und die Länge max. 70% der jeweilgen 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 errichtet werden. Davon ausgenommen ist der mit "E" Erhaltungssatzung gekennzeichnete Bereich, wenn die Garagennutzung nicht zu einer Änderung der straßenzugewandten Fassade führt.

Zufahrten zu Grundstück und Stellplätzen bzw. zu Garagen und Carports dürfen insgesamt nicht mehr als 7,50 m betragen. Dies gilt nicht für die Baufelder WA 4 und WA 5. Die von Zufahrten und Gebäuden nicht berührten Flächen sind mit Grünflächen gärtnerisch (grün) zu gestalten.



Beispiele für Berechnung der maximalen Zufahrtsbreiten und Begrünung

Garagen, Carports und Nebengebäude in Baugebietsflächen mit Planeinschrieb OM sind mit Satteldächen auszuführen. In begründeten Ausnahmefällen sind im Einvernehmen 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, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden dürfen.

2.9 Einfriedungen:

~~Einfriedungen in den privaten Gärten:~~

Einfriedungen sind zulässig mit max. 1,60 m Höhe. ~~als Maschendrahtzaun oder Holzlattenzaun, Stabgitterzäune o. Ähnliches. Geschlossene Einfriedungen sind unzulässig.~~

~~Einfriedungen mit Stützmauern dürfen eine Gesamthöhe über Gehsteigniveau von insgesamt 2,00 m nicht überschreiten.~~ Einfriedungen auf Stützmauern dürfen mit letzteren zusammen eine Gesamthöhe über Gehsteigniveau von insgesamt 2,00 m nicht überschreiten.

Zulässig sind folgende Materialien und Anlagen:

Mauern aus heimischen Natursteinen oder Betonwerksteinen mit Oberflächen, die heimischen Natursteinen ähneln, verputzte Mauern, Zäune aus vertikalen Holzlamellen, 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 Metallzäunen.

2.10 Mülltonnen/Müllbehälter:

Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter sind entweder baulich in die Gebäude oder Garagen zu integrieren oder im Freien durch Einhausung mit max. 2 m Höhe und/oder Umpflanzung der Sicht zu entziehen.

2.11 Haustechnische Anlagen:

Haustechnische Anlagen, wie beispielsweise Wärmepumpen, sind mindestens um 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie abzurücken und baulich einzuhausen, wenn sie straßenseitig vor den Gebäuden errichtet werden.

V. HINWEISE DURCH TEXT

1. 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 Gebäudefassaden zur Verbesserung der lufthygienischen Verhältnisse mit Rank- und Kletterpflanzen wird empfohlen. Dies gilt insbesondere für ungegliederte, fensterlose Fassadenbereiche.

2. Anpflanzungen

2.1 Allgemein:

Bei der Durchführung von Pflanzungen sind die erforderlichen Schutz- und Sicherheitsabstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen sowie zu Verkehrswegen zu berücksichtigen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Ent- sorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

2.2 Planzbeispiele für Kletterpflanzen:

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

3. Bodenaltertümer und Soldatengräber

Gemäß Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und/oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Im Geltungsbereich befinden sich Soldatengräber des 19. Jahrhunderts. (sog. Hessengräber), die ggf. bei Planungen zu berücksichtigen und mit der nötigen Pietät zu behandeln sind. Die ungefähre Lage dieser Gräber ist in den FlStNr. 14338, 14608/1, 14609, 14610, 14809, 14810, 14811, Gmkg. Laufach, anzunehmen.

4. Abfallwirtschaft

Es wird auf die ab 1.08.2023 gültige Verordnung für Ersatzbaustoffe hingewiesen.

Bei Geländemodellierungen mit Material, das nicht aus dem betroffenen Grundstück stammt, muss das beigefahrene Material den Anforderungen der LAGA M 20 (1997) genügen. Die Probenahme muss nach den Richtlinien der LAGA PN98 erfolgen.

5. Förderung von Baugestaltung

Auf die von der Gemeinde Laufach erlassenen Richtlinien zur Förderung von Um – und Anbauten, die den Erhalt des Ortsbildes und der historischen Bausubstanz unterstützen, wird hingewiesen.

6. Leitungen im Plangebiet

Leitungen der Bayernwerk Netz GmbH:

In den Straßen liegen Stromleitungen. Vor Erdarbeiten sind Spartenauskünfte bei der Bayernwerk Netz GmbH einzuholen. (Derzeitiger Link: https://meine-planauskunft.de/LineRegister/extClient?theme=bag)

7. Artenschutzrecht (§§ 44, 45 BNatSchG):

Nach §§ 44, 45 BNatSchG ist der abzureißende Gebäudebestand auf das Vorkommen von Vögeln (z. B. Hausrotschwanz, Mehlschwalben, Mauersegler, Dohlen) und Säugetieren (Fledermäuse) von einer biologisch ausgebildeten Person zu überprüfen. Das Ergebnis dieser Überprüfung ist der Unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Abbrucharbeiten vorzulegen. Je nach Ergebnis kann das die Bereitstellung neuer Quartiere nach sich ziehen.

Vor Beginn der Baumaßnahmen auf den Grundstücken sind die zu überbauenden Flächen auf geschützte Säugetiere (bspw. Feldhamster) oder Reptilien (bspw. Zauneidechsen) und die Bäume auf Höhlenstrukturen und Dauernester zu kontrollieren, um ggf. zur Vermeidung des Schädigens Vorkehrungen zu treffen.

Höhlenbäume 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 Fledermäusen ist die Baumfällung/Gehölzrodung nur außerhalb der Fortpflanzungszeit im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar (§ 39 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG) vorzusehen.

8. Immissionsschutz

Insbesondere in den WA-Gebieten entlang der Aschaffenburger Str. ist bei Um- und Neubaumaßnahmen die Einhaltung der maximal zulässigen Lärmimmissionswerte zu prüfen und zu gewährleisten.

Auf die von den landwirtschaftlichen Hofstellen und landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch), ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen (zu allen Tages - und Nachtzeiten) wird hingewiesen. Diese sind ortsüblich, zumutbar und zu dulden, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlichen Regelungen (z. B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegten Maß hinausgehen.

9. Bergbau

Das o.g. Planvorhaben liegt in einer inzwischen erloschenen Kupfer-und Silbererzverleihung.

Das Vorhandensein hier nichtrisskundiger Grubenbaue kann nicht ausgeschlossen werden. Werden bei baulichen Maßnahmen altbergbauliche Relikte angetroffen, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

10. Lage im 60 m-Bereich des Laufachbaches

Anlagen (insbesondere bauliche Anlagen und Leitungsanlagen) im Abstand von weniger als 60 Meter zum Laufachbach (einem Gewässer 3. Ordnung) oder Anlagen, die die Gewässerunterhaltung oder den Gewässerausbau beeinträchtigen können, sind nach Art. 20 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz genehmigungspflichtig. Ein entsprechender Antrag ist bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Ist eine Baugenehmigung, eine bauaufsichtliche Zustimmung oder eine Entscheidung nach § 78 Abs. 5 Satz 1 oder § 78a Abs. 2 Satz 1 WHG zu erteilen, entfällt die Genehmigung nach Art. 20 BayWG.

11. Entwässerung

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind. Niederschlagswasser von Metalldächern ist vor einer Einleitung in den Kanal vorzubehandeln

12. Altlasten und Bodenverunreinigungen

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen.

VI. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Laufach hat in seiner Sitzung vom 14.06.2021 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Ortsmitte Frohnhofen" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf zum Bebauungs- Grünordnungsplan "Ortsmitte Frohnhofen" in der Fassung vom 22.01.2024 hat in der Zeit vom 02.04.2024 bis 06.05.2024 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauBG für den Vorentwurf zum Bebauungs- Grünordnungsplan "Ortsmitte Frohnhofen" in der Fassung vom 22.01.2024 hat in der Zeit vom 02.04.2024 bis 06.05.2024 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungs- Grünordnungsplans "Ortsmitte Frohnhofen" in der Fassung vom 17.11.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.12.2025 bis 30.01.2026 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungs- Grünordnungsplans "Ortsmitte Frohnhofen" in der Fassung vom 17.11.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.12.2025 bis 30.01.2026 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurde er im Rathaus, Raiffeisengasse 4, 63846 Laufach während der üblichen Öffnungszeiten bereitgestellt.

6. Zu dem Entwurf des Bebauungs- Grünordnungsplans "Ortsmitte Frohnhofen" in der Fassung vom xx.03.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2026 bis xx.xx.2026 erneut beteiligt.

7. Der Entwurf des Bebauungs- Grünordnungsplans "Ortsmitte Frohnhofen" in der Fassung vom xx.02.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom x.xx.2026 bis xx.xx.2026 erneut im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurde er im Rathaus, Raiffeisengasse 4, 63846 Laufach während der üblichen Öffnungszeiten bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

8. Die Gemeinde Laufach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom . __.__.____ den Bebauungs- Grünordnungsplan "Ortsmitte Frohnhofen"" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen.

Laufach, den ....

....
Friedrich Fleckenstein, 1. Bürgermeister (Siegel)

9. Ausgefertigt

Laufach, den ....

....
Friedrich Fleckenstein, 1. Bürgermeister (Siegel)

10. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplans wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan "Ortsmitte Frohnhofen" ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Laufach, den ....

....
Friedrich Fleckenstein, 1. Bürgermeister (Siegel)

GEMEINDE LAUFACH
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Ortsmitte Frohnhofen"

Bernd Müller Architekt und Stadtplaner | Hauptstraße 69, 97851 Rothenfels

ÄNDERUNGSINDEX

DATEI - BLATT	BESCHREIBUNG	DATUM
Vent_1	Billigung Vorentwurf Gemeinderat	29.01.2024
Ent_1	Billigung Entwurf Gemeinderat	24.11.2025
Ent_2_erneut	Billigung Entwurf Ent_2 Gemeinderat	13.04.2026

ARCHITEKT BERND MÜLLER, BAYAK 177523

GEMEINDE LAUFACH, VERTRETEN DURCH FRIEDRICH FLECKENSTEIN, 1. BÜRGERMEISTER

DATUM	13.04.2026	PRÜFUNG	B. Müller
STAND	Entwurf	PROJEKT - NR.	2021-29
BEARBEITER	AKo	DATEI - BLATT	Ent_02