

Markt Zapfendorf



6. Änderung des Bebauungsplanes „Zapfendorf - Süd“

Textteil (Darstellung der Änderungen)

Aufgestellt:

Zapfendorf, 04.05.2021
geä.: 16.05.2023

Markt Zapfendorf
Bauamt

Einwag
Verw.-Fachwirt



Der Textteil zum Bebauungsplan „Zapfendorf Süd“ vom 27.07.1981 wird wie folgt geändert:

Die in Nr. 1 geregelte Art der baulichen Nutzung wird nicht geändert.

Das Maß der baulichen Nutzungen (Nr. 2) wird wie folgt neu geregelt:

- | | | | |
|-----|--|-----|-------------------------|
| 2.1 | <i>Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 und 20 BauNVO)</i> | III | <i>als Höchstgrenze</i> |
| 2.2 | <i>Grundflächenzahl - GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)</i> | 0,4 | |
| 2.3 | <i>Geschossflächenzahl - GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)</i> | 1,2 | |
| 2.4 | <i>Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)</i> | | |
- Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 50 cm über dem Mittel des angrenzenden Erschließungsstraßenniveaus liegen.*
Die max. Firsthöhe (auch oberster Punkt der Dachkonstruktion) beträgt 11,50 m. Gemessen wird von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zum obersten baulichen Abschluss des Gebäudes.

Die Festsetzung zur Bauweise und zu den Baulinien und Baugrenzen (Nr. 3) wird wie folgt neu geregelt:

- 3.1 *offene Bauweise (§ 22 BauNVO)*
Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 3.2 *Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)*
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan „Überbaubare Grundstücksflächen“, der als Anlage dem Textteil beigelegt ist, durch Baugrenzen gekennzeichnet. Die Abstandsflächen nach der zum jeweiligen Bauzeitpunkt geltenden Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.
- Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), Garagen, Carports und Stellplätze sowie Balkone und Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.*

Die Ziffern 3.3 - 3.5.3 entfallen.

Die im ursprünglichen Textteil enthalten folgenden weiteren Festsetzungen entfallen:

- Dacheindeckung
- Dachvorstand
- Kniestock
- Dachausbauten
- Balkone
- Dachgauben
- Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB
- Sockel- und Geländehöhen
- Fassadengestaltung
- Einfriedungen

Die Festsetzungen unter den Ziffern 4 (Verkehrsflächen), 5 (Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und Hauptwasserleitungen), 6 (Grünflächen) und 7 (Wasserflächen) bleiben wie ursprünglich festgelegt bestehen.

Bei den Festsetzungen zur Ziffer 8 (Sonstige Darstellungen und Festsetzungen) entfallen die Festsetzungen zu den Stellplätzen und Garagen (Nr. 8.1), zu den Nebenanlagen (8.9), zu vorhandenen Wohngebäuden bzw. Nebengebäuden (8.4 und 8.5), zur Abgrenzung zwischen BA I und BA II (8.13) und zur Einschränkung für einige Baurechte (8.14).

Die Festsetzungen unter den Ziffern 8.2 (Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung), 8.3 (Von Bebauung freizuhaltenden Flächen), 8.6 (Fernsprech- und Stromleitungen), 8.7 (Höhenschichtlinien), 8.8 (Grenze Geltungsbereich), 8.10 (Immissionsschutz), 8.11 (Bahnstromleitung), 8.12 (ÜWO-Leitung), 8.15 (Anordnung Ruheräume zur ÜWO-Leitung) und 8.16 (Denkmalschutz) bleiben wie ursprünglich festgelegt bestehen.

Bei der Ziffer 8.12 erfolgt folgende Ergänzung:

Nachstehende Einschränkungen der Schutzzonenbereiche der Freileitungen der Bayernwerk Netz GmbH (ehem. ÜWO-Leitungen), die im Plangebiet beidseitig der Leitungssachse je 10 m betragen, sind zu beachten:

- 1. Der Bauherr bzw. die planungsbeauftragten Personen sind verpflichtet, vor einer Baumaßnahme im Bereich von Versorgungsnetzen die Belange des Netzbetreibers anzufragen.*
- 2. Im Leitungsbereich sind Nutzungsänderungen des Geländes (Straße, Parkplätze, Spielplatz usw.) sowie Änderungen am Geländeniveau der Bayernwerk Netz GmbH vorzulegen.*
- 3. Die Standsicherheit und die Zufahrt zu den Maststandorten müssen zu jeder Zeit gewährleistet sein. Eine Schutzzone um die Maststandorte mit 5 m (kreisförmig um die Masten) ist einzuhalten.*
- 4. Aufschüttungen, Lagerung von Baumaterial und -hilfsmittel im Leitungsbereich sowie Grabungen im Mastbereich sind nicht möglich bzw. ggf. nur nach Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH.*

Eine generelle Bauhöhe innerhalb der Schutzzonenbereiche von Freileitungen der Bayernwerk Netz GmbH wird nicht erteilt. Sie werden im Rahmen von Bauvorhaben gemäß der DIN VDE 0210 geprüft und ausgesprochen.

Hinsichtlich der Gartengestaltung wird die Ziffer 8.17 ergänzt. Danach sind Gärten als Grünflächen anzulegen. Die Anlage von größeren Kies- und Steinflächen ohne Aufenthaltsfunktion ist bei der Gartengestaltung nicht zulässig.

Die nachfolgenden Änderungsverfahren zum Bebauungsplan werden für gegenstandlos erklärt:

- 1. Änderung bzgl. Vollgeschossanzahl im westlichen Bereich der Straße „Am Flutgraben“ (28.06.1985)
- 3. (Vereinfachte) Änderung hinsichtlich der Hauptfirstrichtung, der Baugrenze und der Stellplätze für das Grundstück Antoniusweg 3, Fl.Nr. 981/92 (16.09.1994)
- 4. Änderung bzgl. Dachform, - neigung, - eindeckung, -gauben, Stellplatzflächen und Nebenanlagen (14.10.1994)
- 5. Änderung über die Zulassung von Doppelhäusern (08.05.1997)

Der Textteil wird in der beigelegten Anlage zusammengefasst neu festgeschrieben.

Da sich die neuen Festsetzungen aus diesem Textteil ergeben, wird aus Kostengründen auf eine Neuzeichnung des Bebauungsplanes verzichtet. Die zeichnerischen Darstellungen der Baulinien, Baugrenzen sowie der Garagen- und Stellplatzflächen und der Nutzungsschablonen sind hinfällig. Hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen wird auf den beigelegten Plan verwiesen.

Zapfendorf, 10.11.2023

Markt Zapfendorf



Michael Senger
Erster Bürgermeister

