

Rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung des Bebauungsplanes gemäß § 8, Abs. 1, BBauG

(Laut §§ 9 Abs. 1 und 30 BBauG sowie § 1 Abs. 3 bis 5, § 16 Abs. 2 bis 4, §§ 17, 22 und 23 der "Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke", anhand der "Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts" und DIN 18003)

Als Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden nach § 31 Abs. 1 BBauG Bauentwürfe zugelassen, die von den Festsetzungen nur geringfügig abweichen und einen offensichtlichen öffentlichen Interesse nicht entgegenstehen, wie Überschreiten der Baugrenze und Abweichen von der Baulinie bis 1,50 m, Versetzen des Firses unter Einhaltung der Hauptfirstrichtung, ungleiche Dachneigung. Die Einhaltung der Abstandsflächen gem. Art. 6 und 7 BayBO, als auch des Stauraumes vor Garagen, muß jedoch gewährleistet sein. Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 BauNVO sind ausgeschlossen.

1. Art der baulichen Nutzung
Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) M.D.

2. Maß der baulichen Nutzung
2.1. Zahl der Vollgeschosse
II als Höchstgrenze zweigeschossig, wobei das zweite Vollgeschöß nur im Dachraum liegen darf

2.2. Grundflächenzahl
z.B. 0,4

2.3. Geschößflächenzahl
z.B. 0,7

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
3.1. Offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig

3.3. Baulinie
3.4. Baugrenze
3.5. Grundstücksgrenzen
3.6. Baugestaltung

Wohngebäude: Satteldach SD Garagen: Flachdach FD
Schließen Garagen unmittelbar an das Wohngebäude an. Ist es zulässig, die Dachkonstruktion des Wohngebäudes über die Garage zu verlängern, bzw. das Garagendach in der Bauweise und im Farbton dem Dach des Hauptgebäudes anzugleichen.
Dachneigung: Bei eingeschossiger Bauweise 35° - 40°
Dachdeckung: Wohngebäude - dunkle oder rote Ziegel aus Ton oder dunkle Betondachsteine
Garagen - dunkle Eindeckung oder Kiespressdach
Dachvorstände: max. 0,60 m
Kniestock: max. 0,50 m
Dachaufbauten: nur bei ausgebautem Dachgeschoß, in einer Breite von max. 2 m
Firstrichtung
Sockelhöhen: max. 0,50 m, gemessen von der Oberkante der Kellerdecke bis zum natürlichen oder nicht wesentlich veränderten Gelände, als Mittelwert der Höhen an der berg- und talseitigen Hausfläche. Ausnahmen können nach Art. 10 Abs. 1 und 2 BayBO zugelassen oder verlangt werden.

Bei Bauarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz vom 25.6.1973 müssen dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.

Einfriedigungen: Die Höhe der Einfriedung, einschließlich des Zaunsockels, gemessen von der fertigen Gehweg- oder Fahrbahndecke, darf 1,0 m, die reine Sockelhöhe 0,2 m, nicht überschreiten. Latten bzw. Maschendraht sind auf der Straßenseite an den Pfosten vorbeizuführen und zu hinterpflanzen. Türen und Tore dürfen nicht über öffentliche Flächen aufschlagen. Die Flächen zwischen den Garagentoren dürfen nur dann eingefriedet werden, wenn der Abstand mehr als 5 m beträgt. Bei einseitigen Gehwegen und wenn keine Gehwege vorgesehen sind, werden von Fahrbahnrand bis 1,50 m seitlichen Abstand keine festen Einbauten, wie Mauersockel, Einfriedungen o.ä. zugelassen.

Die beim Straßen- oder Gehwegbau eventuell erforderlich werdenden Einschnitts- oder Dammböschungen sind vom Anlieger auf seinem Grundstück ohne Entschädigungsleistung zu dulden. Der notwendig Geländeausgleich soll in Anpassung an das natürliche Gefälle erfolgen. Die Nutzung der Böschungsflächen bleibt dem Grundstückseigentümer überlassen. Im gleichen Zusammenhang sind im Bebauungsplan nicht eingezeichnete Rückenstützen von Randeinfassungen öffentlicher Verkehrsflächen sowie Stützmauern jeglicher Bauart, wie oben zu dulden.

6. Verkehrsflächen
6.1. Straßenverkehrsflächen: Fahrbahn, Fußweg, Straßenbegleitgrün
6.3. Straßengrenzlinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

7. Flächen für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung von Abwasser o. festen Abfallstoffen
Trafostation, Löschwasserbehälter

8. Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen
8.1. Versorgungs- und Abwasserleitungen: Abwasser geplant, bestehend, Wasserleitung geplant, bestehend
Die Erdkabel für die mittel- und niederspannungstechnische Stromversorgung werden im Abstand von ca 1 m, parallel zu den Grundstücksgrenzen, im Privatgrund verlegt.

9. Grünflächen
9.1. Bäume: Bäume zu erhalten, Bäume zu pflanzen, Pflanzgebot
Grünfläche für öffentlichen bedarfsfläche, Grünfläche für privaten Bedarf

10. Wasserflächen
Fluß, Bach, Wasserflächen, Bachlauf wird aufgelassen, Bachlauf geplant

13. Sonstige Darstellungen
13.1. Flächen für Stellplätze oder Garagen: Stellplätze, Garagen
Vor Garagentoren und anderen, die freie Zufahrt zur Garage zeitweilig hindernden Anlagen, ist ein Stauraum von mindestens 5 m für wartende Kraftfahrzeuge vorzusehen.
13.4. Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke
Die Flächen von Sichtroterecken sind von der Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung, Stapeln und dgl. freizuhalten, soweit die Höhe von 0,8 m über Fahrbahnoberkante überschritten wird.
13.5. Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung
13.6. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
13.8. Böschungsflächen: Dammböschung, Einschnitt
13.9. Wohngebäude vorhanden, Nebengebäude vorhanden
13.10. Höhenrichtlinien mit Höhenangabe in Meter, bezogen auf NN
Zum Schutz gegen aufsteigendes Grundwasser wird empfohlen, die Kellerräume wasserdicht auszubilden. In den Gebäuden sind beidseits Leerrohre für Fernsprechanlüsse einbauen zu lassen.

Planvermerke auf dem Bebauungsplan

- a) Aufstellung beschlossen vom Stadt- bzw. Gemeinderat in der Sitzung am 28. Juli 1981...
Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BBauG durch Hilkeburg Plattner (1. Bürgermeister) bekannt gemacht. den 21. August 1981
- b) Öffentliche Darlegung und Anhörung nach § 2a Abs. 2 BBauG durchgeführt am 15. April 1981 durch Hilkeburg Plattner (1. Bürgermeister) den 16. April 1981
- c) Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gem. § 2a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegt vom 09. Juli 1981 bis einschließlich 09. Juli 1981...
aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Stadt- bzw. Gemeinderates vom 13. Mai 1981 und der Bekanntmachung im Markt-Zeitung v. 20. Mai 1981, Nr. 1080...
den 20. Mai 1981 den 20. Mai 1981
- d) Die Stadt bzw. Gemeinde Zapfendorf hat mit Beschluß des Stadt- bzw. Gemeinderates vom 22. Juli 1981 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Sitzung beschlossen. den 23. Juli 1981
- e) Das Landratsamt Bamberg hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 28.10.1982...
gemäß § 11 BBauG (in Verbindung mit der Verordnung vom 4.12.1973 - GVBl. S. 656 bzw. in der jeweils gültigen Fassung genehmigt. den 28.10.1982
- f) Der genehmigte Bebauungsplan mit Begründung liegt ab 14. Jan. 1983 im Marktamt Zapfendorf zur Einsicht aus. Die Genehmigung ist am 14. Jan. 1983, ortsüblich durch Hilkeburg Plattner bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich. den 14. Jan. 1983

Bamberg, den 15. Oktober 1981, Bearbeitet:
geändert: 21. Mai 1992, Ingenieurbüro
geändert: Dipl.-Ing. Peter Balling
Am Zwinger 2a
9609 Bamberg 1
Ball