

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Mindestfestsetzungen nach §30 BauGB

Es gelten die
Vorschriften
der BauNVO
des BauGB bzw.
der BayBO

1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches des Bebauungsplanes

§9 Abs.7 BauGB

2. Art der baulichen Nutzung

§9 Abs.1
Ziff.1 BauGB

2.1 Allgemeines Wohngebiet



Allgemeines Wohngebiet

§4 Abs.1,2
BauNVO

Ausnahmen nach §4 Abs.3 BauNVO
sind gemäß §1 Abs.6 Ziff.1
nicht Bestandteil des Bebau-
ungsplanes und damit nicht zu-
lassig.



Stellplätze nach Art.62 BayBO
als Einzel-, oder Doppelgarage,
oder in der Form einer Grenz-
garage nach Art.7 Abs.5 BayBO.

§12 Abs.1,2,3
BauNVO

2.2 Dorfgebiet



Dorfgebiet

§5 Abs. 1,2
BauNVO



Stellplätze nach Art.62 BayBO
als Einzel-, oder Doppelgarage,
oder in der Form einer Grenz-
garage nach Art.7 Abs.5 BayBO

§12 Abs.1
BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Allgemeines Wohngebiet

	Zahl der Vollgeschosse	§17 Abs.1,3 BauNVO §18 BauNVO in Verbindung mit Art.2 Abs.5 BayBO
III (U+E+D)	Höchstzulässiges Maß der Vollgeschosse nach Art.2 Abs.5 BayBO sind drei Vollgeschosse. - in der baulichen Form eines Untergeschosses, eines Erdgeschosses und eines Vollgeschosses im Dachraum.	
	Grundflächenzahl (GRZ)	§16 Abs.2 §17 Abs.1 §19 BauNVO
0,4	Zulässiges Höchstmaß an bebaubarer Grundfläche, ermittelt nach §19 BauNVO. (0,4 * vorhandene Baugrundstücksfläche)	
	Geschoßflächenzahl (GFZ)	§16 Abs.2 §17 Abs.1 §20 BauNVO
0,8	Zulässiges Höchstmaß der Geschoßflächenzahl, ermittelt nach §20 BauNVO. (0,8 * vorhandene Baugrundstücksfläche)	
	Die Nichtanrechenbarkeit von Garagen, die 1/10 der Grundstücksfläche nicht überschreiten, wird zugelassen.	§21a Abs.1,3,4 BauNVO

3.2 Dorfgebiet

	Zahl der Vollgeschosse	§17 Abs. 1,3 BauNVO §18 BauNVO in Verbindung mit Art.2 Abs.5 BayBO
II (E+D)	Höchstzulässiges Maß der Vollgeschosse nach Art.2 Abs.5 BayBO sind zwei Vollgeschosse. - in der baulichen Form eines oberirdischen Erdgeschosses mit ausgebautem Dachgeschoß.	

Grundflächenzahl (GRZ) §16 Abs.2
§17 Abs.1
§19 BauNVO

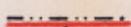
0,6 Zulässiges Höchstmaß an bebau-
barer Grundfläche, ermittelt
nach §19 BauNVO.
(0,6 * vorhandene Baugrund-
stücksfläche)

Geschoßflächenzahl (GFZ) §16 Abs.2
§17 Abs.1
§20 BauNVO

1,2 Zulässiges Höchstmaß der Ge-
schoßflächenzahl, ermittelt
nach §20 BauNVO.
(1,2 * vorhandene Bau-
grundstücksfläche)

Die Nichtanrechenbarkeit von
Garagen, die 1/10 der Grund-
stücksfläche nicht über-
schreiten, wird zugelassen. §21a Abs.1,3,4
BauNVO

4. Überbaubare Grundstücksflächen

 Baulinie §23 Abs.2
Auf dieser Linie muß gebaut
werden. Geringfügiges Vor-
oder Zurücktreten von Bau-
teilen ist statthaft. BauNVO

 Baugrenze §23 Abs.3
Diese Grenze darf nicht über-
baut werden. Geringfügiges Vor-
oder Zurücktreten von Bau-
teilen ist statthaft. BauNVO

5. Örtliche Verkehrsflächen

 Strassenbegrenzungslinie

 Öffentliche Verkehrsfläche
- befahrbar (Fahrbahn)

 Öffentliche Verkehrsfläche
- befahrbar und begehbar

 Öffentlicher Fußweg oder
von der Fahrbahn abge-
trennter Gehweg

 Öffentliche Parkfläche

 Verkehrsgrün

ZUSÄTZLICHE FESTSETZUNGEN NACH §9/1 BauGB, bzw. §9/2 BauGB IN VERBINDUNG MIT ART. 107 BayBO



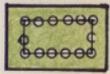
Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes.



Grünfläche



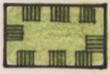
Diese Fläche ist bei Nichtausnutzung des Baurechts zu begrünen.



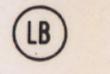
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.



Zu pflanzende Bäume



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts



Geschützter Landschaftsbestandteil



Stützmauer

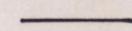


Zusätzlicher Stellplatz und Stauraum vor der öffentlichen Verkehrsfläche.

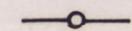
ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE HINWEISE



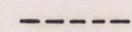
Gebäudebestand



Höhenkoten in Grundriß und Schnitt



Vorhandene Grundstücksgrenzen



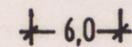
Vorgeschlagene Parzellierung

739

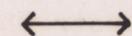
Flurstücksnummer

PLANSTRASSE

Strassenbezeichnung



Maßzahlen öffentlicher Verkehrswege



Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs.1 BauGB)

BAUWEISE: offen, gemäß §22 Abs.2 BauNVO
GRENZGARAGEN nach Art.7 Abs.5 BayBO sind, entsprechend den
Planeintragungen, zulässig. (§22 Abs.4 BauNVO)

NEBENANLAGEN: Die der Versorgung des WA und des MD mit
Elektizität, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser
dienenden Nebenanlagen, werden im Geltungsbereich des Be-
bauungsplanes als Ausnahme zugelassen. (§14 Abs.2 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Ziff.1 BauGB)
Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die, in
§17 Abs.1 BauNVO festgesetzten Höchstgrenzen.

1. Allgemeines Wohngebiet		
	GRZ	GFZ
bei 3 Vollgeschossen (nach Art.2 Abs.4 BayBO)	0.4	0.8
2. Dorfgebiet		
bei 2 Vollgeschossen (nach Art.2 Abs.4 BayBO)	0,6	1,2

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§9 Abs.1 Ziff.2 BauGB)
Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend
einzuhalten.

Im WA und im MD gelten weiterhin die allgemeinen Voraus-
setzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger
Anlagen nach §15 BauNVO.

Räume für freie Berufe sind zulässig. (§13 BauNVO)

2. Zusätzlich werden gemäß §9 Abs.1 BauGB in Verbindung mit
Art. 107 BayBO folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

Für die GESTALTUNG DER DÄCHER gelten folgende Vorschriften:

BEI WOHNGEBÄUDEN:

- Die Dächer sind als Satteldächer mit Neigungen von 40 -
45 Grad auszubilden.
- Kniestöcke bis zu einer maximalen Höhe von 50 cm sind
zulässig.
- Dachüberstände an Traufe und Ortgang dürfen maximal
50 cm betragen.
- An Dachaufbauten sind Gauben inform von SchlepPGAuben
oder Gaubenhäuschen zulässig, sie dürfen in Grösse und
Form jedoch nicht verunstaltend wirken.
- Die Dächer sind mit roten Ziegeln einzudecken.

BEI NEBENGEBÄUDEN:

- Die Dächer sind als Satteldächer mit Neigungen von 40 -
45 Grad auszubilden.
- Kniestöcke sind unzulässig.
- Dachüberstände an Traufe und Ortgang max. 30 cm.
- Dachaufbauten sind unzulässig.
- Deckungsmaterial entsprechend dem Wohngebäude

FASSADE UND FASSADENGLIEDERUNG

Die Gebäude sind mit feinkörnigem, hellen Putz zu versehen. Gebäudesockel dürfen maximal 50 cm hoch ausgebildet werden, wobei bei Hangbebauung die bergseitige Kante maßgebend ist.

GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, zwischen der Strasse und den Gebäuden, sind als Vorgärten landschaftsgärtnerisch, als Rasenflächen mit lockerer Stauden- und Buschgruppenbepflanzung, zu gestalten.

Das Pflanzgebot an der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches ist von der Gemeinde Zapfendorf zu erfüllen. Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet diese Pflanzen auf ihren Grundstücken zu dulden und diese zu pflegen.

Dem westlichen Teil des Bebauungsgebietes soll seine typische Hohlwegcharakteristik erhalten bleiben. Vorhandene Geländeform und Bewuchs sind zu erhalten.

Alle unbebauten Flächen sind umgehend nach Beendigung der Hochbaumaßnahmen von den Grundstückseigentümern zu bepflanzen. Fremdartige Gehölze wie Thuyen, Chamaecyparis und solche mit strengem Habitus wie Hängebirke, Trauerweide, Hängebuche und ähnliche dürfen nicht verwendet werden.

Alle privaten Verkehrsflächen, Gehwege oder andere befestigte Flächen sind mit Materialien in unauffälligen Farben, nach Möglichkeit in erdigen Farbtönen, zu belegen. Die Beläge sollen wasserdurchlässig sein, d.h. der Boden soll nicht versiegelt werden. (Rasengittersteine, Schotterrasen, humusverfugtes Pflaster, Schotterdecken sandgeschlämmt u.a.)

EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen entlang der Strassenbegrenzungslinien sind unzulässig. Die Grundstücke sind von den öffentlichen Verkehrsflächen lediglich durch Bord- bzw. Rasenkantensteine zu trennen.

Einfriedungen im hinteren Grundstücksbereich sollen durch holzerne Lattenzaune erfolgen. Die Höhe über Gelände soll einschließlich Sockel maximal 1,00 m betragen, wobei die Höhe des Sockels max. 30 cm betragen soll.

Die beim Strassen- oder Gehwegausbau evtl. werdenden Einschnitts- oder Dammböschungen sind vom Anlieger auf seinem Grundstück ohne Entschädigungsleistung zu dulden. Der notwendig werdende Geländeausgleich soll in Anpassung an das natürliche Gelände erfolgen. Die Nutzung der Böschungsflächen bleibt dem Grundstückseigentümer überlassen. Im gleichen Zusammenhang sind im Bebauungsplan nicht eingezeichnete Rückenstützen von Randeinfassungen öffentlicher Verkehrsflächen sowie Stützmauern beliebiger Art, wie oben erwähnt, zu dulden.

Bei Bauarbeiten auftretende Vor- oder Frühgeschichtliche Funde nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz vom 25.03.1973 (GVBl. 13/1973) müssen dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.

In den Gebäuden sind bauseits Leerrohre für Fernsprechanchlüsse einbauen zu lassen.

Um Beschädigungen an Kabeln, sowie die Beschädigung an Pflanzen und Gehölzen bei einem späteren Freilegen der Kabel zu vermeiden, ist beim Pflanzen der Gehölze ein Abstand von den Kabeln von einer halben Krone bzw ein auf die Pflanze abgestimmter Sicherheitsabstand einzuhalten.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Auszug aus der Baugrundbeurteilung der LGA (Landesgewerbeanstalt Bayern) vom 20.02.1991

Das geplante Baugebiet liegt in einem Hangbereich, der mit etwa 8 - 10 Grad nach Süden geneigt ist.

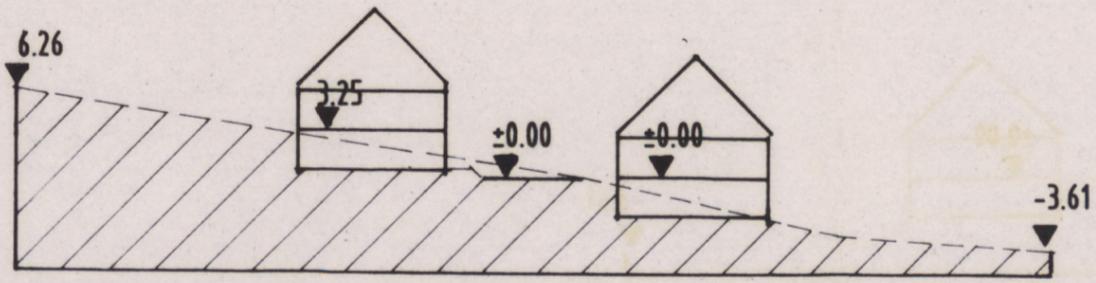
In den oberen Bodenschichten liegen Schluffe und Tone an.

Im unteren Hangbereich werden in Tiefen zwischen 1,60 m und 3,00 m unter Geländeoberkante mürbe und mittelharte Sandsteine bzw. Sandsteinschollen erreicht.

Da unter den aufgeschlossenen Schichten der als rutschgefährdet geltende Feuerletten ansteht, sollten folgende Empfehlungen des Grundbauinstitutes beachtet werden.

- Auf der Berg- und Talseite sind identisch tiefe Gründungen zu planen, so daß berg- und talseits gleichfeste Schichten unter den Fundamenten anstehen.
- Das Einlegen von ringförmigen Bewehrungen in die Untergeschoßdecken oder besser noch die Errichtung der Untergeschosse in Stahlbeton (mit der Wirkung eines steifen Kastens) wird empfohlen.
- Die Baugruben sollen vor Oberflächenwasser geschützt werden, ebenso soll eine Einleitung von Wasser (Dachrinnen, Drainagen) in den Untergrund vermieden werden.
- Auf die Gefährdung des Hanggleichgewichtes durch Aufschüttungen (z.B. Aushub, Terrassen über 1 m) sei hingewiesen.
- Grundsätzlich ist die starke Wasserempfindlichkeit des anstehenden Bodens zu beachten. Daneben kann sich in den wiederverfüllten Baugruben im Ton Niederschlagswasser sammeln. Wird hier auf eine ausreichende dimensionierte Dränanlage entsprechend DIN 4095 verzichtet, so kann ein Schutz gegen drückendes Wasser erforderlich werden.

Einzeluntersuchungen für die geplanten Gebäude werden den Grundstückseigentümern empfohlen.



GELÄNDESCHNITT M.: 1:500