

# MARKT ZAPFENDORF

LANDKREIS BAMBERG

## BEBAUUNGSPLAN

### OBERLEITERBACH

SÜD



528 STRASSENQUERSCHNITTE

MASSTAB 1:200

PLANSTRASSE

PLANSTRASSE

Textteil zum Bebauungsplan vom Juni 1979

Grundlage der Bebauungsplanarbeit ist der Beschluss des Gemeinderates Zapfendorf vom 7. Juni 1979

Planungsrechtliche Festsetzungen nach DIN 18005 (3.9 Abs. 1 BausG)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 1-3 BauNVO)
  - 1.1 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
  - 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16.2 und 17 BauNVO)
    - 2.1 Zahl der Vollgeschosse Z  
Z = 1 zwingend
    - 2.2 Grundflächenzahl GRZ
    - 2.3 Geschossflächenzahl GFZ für eingeschossige Bauweise



3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 22 und 23 BauNVO)
  - 3.1 Offene Bauweise
    - 3.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig
    - 3.1.2 Baugrenze
    - 3.1.3 Grundstücksgrenzen
    - 3.1.4 Vorhandene Grundstücks- / vorgeschlagene Grundstücks- / angestaltete Grundstücks- / Dachform / Dachneigung / Einstrichung

- weitere Festsetzungen:
- Dachbedeckung : Naturrotte Ziegel
  - Dachvorstand : max. 60 cm
  - Kniestock : nicht erlaubt
  - Dachwohnungen : keine Beschränkung
  - Balkone : zur Straße hin nicht gestattet
  - Garagen und Nebengebäude : zur Straße hin nicht gestattet
  - Dachneigung : Satteldach 38° - 45°
  - Lechdeckung : Naturrotte Ziegel

**Sockel- und Geländehöhe:**  
Die Wände der Sockeldecken darf nicht mehr als 0,50 m über dem endgültigen Gelände liegen - Mittelwert über den bergseitig liegenden Hausanten. Die EFCK ist von der Gemeinde an Ort und Stelle festzulegen.

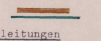
Das natürliche Gelände darf nur durch Auffüllung oder Abgrabung nicht wesentlich verändert werden.  
Ausnahmen von Abs. 1 und 2 können zugelassen werden, wenn dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

**Fassadengestaltung:**  
Alle Haupt- und Nebengebäude sind mit einem ruhig wirkenden Außenputz zu versehen. Auffällig gemauertes Putz ist nicht zugelassen. Die Verwendung von zueinander kontrastierenden Farben ist nicht zulässig. Dies gilt auch für Einfriedungen, Balken- und Terrassenverkleidungen sowie für Setzschutzhäutchen, für Plattenbeläge und Mauerwerk im Sichtbereich der Straßen.

**Einfriedungen:**  
Höhe einschließlich des Sockels einheitlich 1,00 m - Sockelhöhe höchstens 20 cm, gemessen über der fertigen Gehsteige bzw. Straßendecke. Längs der Einfriedungen sind die Einfriedungen aus Holzlaten oder Maschendraht mit Hinterfüllung herzustellen. Die Laten bzw. der Draht sind vor den Stützen vorbeizuführen. Bei einseitigem Gehweg sind den Fahrbahnrand keine Mauersockel zugelassen. Einfriedungen dürfen die Höhe von 1,00 m über Oberkante Straße nicht überschreiten. Türen und Tore dürfen nicht zur Straße hin aufliegen. Stützsauern werden nicht zugelassen! Höhenunterschiede müssen hinter dem Zaun als Böschung überwunden werden, die beschnitten werden können. Diese sind von den Anliegern zu dulden. Desgleichen auch die Betonsockelstützen der Handeinfassungen. Die Einfriedungen müssen mit den Straßengefälle verlaufen, ohne sogenannte Treppung. Zaunsockel sollen in den Straßen möglichst einheitlich hergestellt werden. Vor den Zufahrten ist ein Stauraum von mind. 5 m Tiefe vorzusehen. Diese darf nicht durch Einfriedungen oder Tore beschränkt werden.

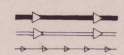
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1.11 BausG)

- 4.1 Straßenverkehrsflächen
- 4.2 Gehsteig
- 4.3 Begrenzung der Verkehrsflächen



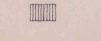
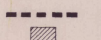
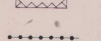
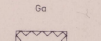
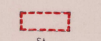
5. Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1.13 BausG)

- 5.1 best. Verrohrung
- 5.2 gepl. Verrohrung
- 5.3 gepl. Kanal



6. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- 6.1 Flächen für Stellplätze und Garagen
  - 6.1.1 Stellplätze
  - 6.1.2 Garagen
- 6.2 Von der Bebauung freizuhalten Flächen  
Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Büsche und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,00 m über Fahrbahn nicht überschreiten.
- 6.2.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 6.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 6.4 Vorhandene Wohngebäude
- 6.5 Vorhandene Nebengebäude
- 6.6 Anschlussleitungen wie Fernspretleitungen und Stromleitungen sind grundsätzlich unterirdisch zu verlegen.



# VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

- 6.7 Pflanzgebot (Obstbäume)
- 6.8 Pflanzgebot für freiwachsende Hecke mit heimischen Laubbäumen wie Hainb., Hartriegel, Schneeball, Feldahorn u.ä., fremdländische Gehölze wie z.B. Thuja, Chamaecyparis u.ä. dürfen nicht verwendet werden.
- 6.9 Landwirtschaftliche Erweiterungsfäche



a) Aufstellung beschlossen vom ~~Stadt-~~ Gemeinderat in der Sitzung am 13.11.1979  
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BausG am 30. März 1979 in Zapfendorf, den 30. März 1979, ortsüblich bekanntgegeben.



Zapfendorf, den 30. März 1979  
1. Bürgermeister

b) Öffentliche Darlegung und Anhörung nach § 2 Abs. 2 BausG durchgeführt am 20. April 1979, den 3. August 1979  
vom 14. Juni 1979 (M. 13).



Zapfendorf, den 3. August 1979  
1. Bürgermeister

c) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BausG öffentlich ausgestellt vom 28. März 1980 bis einschließlich 25. April 1980 aufgrund des Ablehnungsschlusses des ~~Stadt-~~ Gemeinderates vom 27. September 1979 und der Bekanntmachung im ~~Bebauungsplan~~ Bebauungsplanblock M. 13.20 am 28. April 1980 in der ~~Gemeinde-~~ Gemeindekanzlei.



Zapfendorf, den 28. April 1980  
1. Bürgermeister

d) Die ~~Stadt-/~~ Gemeinde Zapfendorf, den 8. Mai 1980, hat mit Beschluss des ~~Stadt-/~~ Gemeinderates vom 12. Mai 1980 den Bebauungsplan gemäß § 10 BausG als Satzung beschlossen.



Zapfendorf, den 12. Mai 1980  
1. Bürgermeister

e) Das Landratsamt Bamberg hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 18. FEB. 1980, Nr. 34-610, gemäß § 11 BausG (in Verbindung mit der Verordnung vom 4.12.1979 - GVSt. S. 650) bzw. in der jeweils gültigen Fassung genehmigt.



BAMBERG, den 18. FEB. 1980  
1. Bürgermeister

f) Der genehmigte Bebauungsplan mit Begründung liegt ab 06. März 1981 im ~~Stadt-/~~ Zapfendorf, den 06. März 1981, gemäß § 12 Satz 1 BausG zu jedermanns Einsicht aus.  
Die Genehmigung ist am 06. März 1981 ortsüblich bekanntgegeben worden.  
Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Satz 2 BausG rechtsverbindlich.



Zapfendorf, den 06. März 1981  
1. Bürgermeister

Bearbeiter: Litzendorf, Juni 1979

Ing. Büro Fröb, Geiserglock 9

8602 Litzendorf, Tel. 09505/5735

geändert und ergänzt am 26.11.1979

geändert am 19.5.1980

700