

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

Textteil zum Bebauungsplan vom Juni 1979

Grundlage der Bebauungsplanausarbeitung ist der Beschluß des Gemeinderates Zapfendorf vom 7. Juni 1979.

Planungsrechtliche Festsetzungen nach DIN 18003 (§ 9 Abs. B3aUG)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 1 - 3 BauNVO)
1.1 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)



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

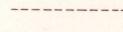
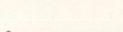
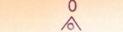
①

04

05

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise
3.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig
3.2 Baulinie
3.3 Baugrenze
3.4 Grundstücksgrenzen
3.4.1 Vorhandene Grundstücksgrenzen
3.4.2 Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
3.5 Baugestaltung
3.5.1 Dachform Satteldach
3.5.2 Dachneigung
3.5.3 Firstrichtung



SD

38°-45°



Weitere Festsetzungen:

Dacheindeckung : naturrotte Ziegel
Dachvorstand : max. 60 cm
Kniestock : nicht erlaubt
Dachwohnungen : keine Beschränkungen
Balkone : zur Straße hin nicht gestattet
Garagen und Nebengebäude :
Dachneigung : Satteldach 38° - 45°
Dachdeckung : naturrotte Ziegel

Sockel- Geländehöhen:

Die Oberkante der Kellerdecke darf nicht mehr als 0,50 m über dem endgültigen Gelände liegen = Mittelwert zwischen den bergseitig liegenden Hauskanten. Die EPOK ist von der Gemeinde an Ort und Stelle festzulegen.

Das natürliche Gelände darf 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. Auffallend gemusterter Putz ist nicht zulässig. Die Verwendung von zueinander kontrastierenden Farben ist nicht zugelassen. Dies gilt auch für die Einfriedungen, Balkon- und Terrassenverkleidungen sowie für Wetterschutzdächer, für Plattenbeläge und Mauerwerk im Sichtbereich der Straßen.

Einfriedungen:

Höhe, einschließlich des Sockels einheitlich 1,00 m - Sockelhöhe höchstens 30 cm, gemessen über der fertigen Sonstige- bzw. Straßendecke. Längs der öffentlichen Wege sind die Einfriedungen aus Holzlaten oder Maschendraht mit Hinterpflanzung herzustellen. Die Latten bzw. der Draht sind vor den Stützen vorbeizuführen. Bei einseitigem Gehweg sind an den Fahrbahnrändern keine Mauersockel zugelassen. Einfriedungen dürfen die Höhe von 1,00 m über Oberkante Straße nicht übersteigen. Türen und Tore dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen. Stützmauern werden nicht zugelassen! Höhenunterschiede müssen hinter dem Zaun als Böschung überwunden werden, die bepflanzt werden können. Diese sind von der Anliegerin zu dulden. Dergleichen auch die Betonrückenstützen der Randeinfriedungen. Die Einfriedungen müssen dem Straßengefälle verlaufen, ohne sogenannte Treppung. Zaunsockel sollten in den Straßen möglichst einheitlich hergestellt werden. Vor den Zufahrten ist ein Stauraum von mind. 5 m Tiefe vorzusehen. Dieser darf nicht durch Einfriedungen oder Pore eingeschränkt werden.

4. Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeindebedarf (§ 9 Abs. 1.5 B3aUG)

4.1 Fläche für Kapelle



5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1.11 B3aUG)

5.1 Straßenverkehrsflächen



5.2 Gehsteig



5.3 Begrenzung der Verkehrsflächen



6. Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1.13 B3aUG)

6.1 geplante Abwasserleitung



7. Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1.10)

7.1 Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung jedoch keine Massentierhaltungen -speziell Schweine- und Geflügelmast- zugelassen.



8. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

8.1 Flächen für Stellplätze und Garagen

8.1.1 Stellplätze



St

8.1.2 Garagen

Ga

8.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



8.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



8.4 Vorhandene Wohngebäude



8.5 Vorhandene Nebengebäude



8.6 Erschließungsleitungen wie Fernspretleitungen und Stromleitungen sind grundsätzlich unterirdisch zu verlegen.

8.7 Pflanzgebot für Bäume (Obstbäume)



8.8 Pflanzgebot für freiwachsende Hecke mit heimischen Laubgehölzen wie Hasel, Hartriegel, Schneeball, Feldahorn u.ä., fremdländische Gehölze wie Thuja, Chamäcypris u.a. dürfen nicht verwendet werden.



a) Aufstellung beschlossen vom ~~Stadt-~~ Gemeinderat in der Sitzung am 1.3.1979

Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 B3aUG am 28. März 1979 im ~~Stadts-~~ Amtsblatt Nr. 78 Ortsüblich bekanntgemacht.



Zapfendorf, den 28. März 1979

Mahn

1. Bürgermeister

b) Öffentliche Darlegung und Anhörung nach § 2 a Abs. 2 B3aUG durchgeführt ~~zwischen dem 2. Juli 1979 bis 2. August 1979 im Amtsblatt vom 22. Juni 1979 Nr. 13).~~



Zapfendorf, den 3. August 1979

Mahn

1. Bürgermeister

d) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit ~~Aer Begründung~~ gemäß § 2 a Abs. 6 B3aUG öffentlich ausgelegt von 28. März 1980 bis einschließlich 28. April 1980 auf Grund des Auslegungsbeschlusses des ~~Stadt-~~ Gemeinderates vom 21. September 1979 und der Bekanntmachung im ~~der~~ ~~Mitteilungs-~~ ~~Blatt~~ 1/80 Zeitung vom 21.3.1980 in der ~~Stadt-~~ Gemeindekanzlei.



Zapfendorf, den 28. April 1980

Mahn

1. Bürgermeister

d) Die ~~Stadt/Gemeinde~~ Zapfendorf hat mit Beschluß des ~~Stadtrates/Gemeinderates~~ vom 2. Mai 1980 den Bebauungsplan gemäß § 10 B3aUG als Satzung beschlossen.



Zapfendorf, den 12. Mai 1980

Mahn

1. Bürgermeister

e) Das Landratsamt Bamberg hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 19. FEB. 1981 Af. 24-610 gemäß § 11 B3aUG (in Verbindung mit der Verordnung vom 4.12.1973 - GVBl. S. 650) bzw. in der jeweils gültigen Fassung genehmigt.



BAMBERG, den 19. FEB. 1981

Denzler

Regierungsrat

f) Der genehmigte Bebauungsplan mit Begründung liegt ab 6. März 1981 im ~~...~~ gemäß § 12 Satz 1 B3aUG zu jedermanns Einsicht aus. Die Genehmigung ist am 6. März 1981 Ortsüblich durch ~~...~~ bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 B3aUG rechtsverbindlich.



Zapfendorf, den 6. März 1981

Mahn

1. Bürgermeister

Bearbeitet: Litzendorf, Juni 1979

Ing. Büro Fröh, Geisbergblick 9
8602 Litzendorf, Tel. 09505/573

geändert und ergänzt am 26.11.79

Fob