

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 entgegenwirken, wie überschreiten der Baugrenze und Abweichen von der Baulinie bis 1,50 m, Versetzen des Firstris unter Einhaltung der Hauptfirstrichtung, ungleiche Dachneigung, Die Einhaltung der Abstandslinien gem. Art. 6 und 7 BayBO, als auch des Stauraumes vor Garagen, muß jedoch gewährleistet sein.

Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 BauWO sind ausgeschlossen.

1. Art der baulichen Nutzung

Dorfgebiet (§ 5 BauWO)



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. 0,3

2.3. Geschößflächenzahl

z.B. 0,6

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1. Offene Bauweise

Nur Einzelhäuser zulässig

3.3. Baulinie

3.4. Baugrenze

3.5. Grundstücksrenzen vorhanden

3.6. Baugestaltung

Wohngebäude: Satteldach

Garagen: Flachdach

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 Wohngebäudes anzugleichen.

Dachneigung: 35° - 40°

Dachdeckung: Wohngebäude - dunkle oder rote Ziegel aus Ton oder dunkle Bestandachsteine

Garage - dunkle Eindeckung oder Kiespressdach

Dachvorstände: max. 0,60 m

Kniestock: max. 0,50 m

Dachaufbauten: nur bei ausgebautem Dachgeschoss, in einer Breite von max. 2,0 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.

Einfriedungen: Die Höhe der Einfriedung, einschließlich des Zaunsockels, gemessen von der fertigen Gehweg- oder Fahrbahndecke, darf 1,0 m, die reine Sockelhöhe 0,3 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 aufschlageln. 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, dürfen am Fahrhahrand keine festen Einbauten, wie Einfriedungen, Pflastersockel o.ä., vorgenommen werden.

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

7. Flächen für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser o. festen Abfallst

Trafostation



Löschwasserbehälter



8. Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen

8.1. Versorgungs- und Abwasserleitungen: Abwasser geplant A Wasserleitung geplant W

bestehend A bestehend W

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



Baumf zu pflanzen



Baum- u. Strauchreihe zu pflanzen



15. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

15.1. Flächen für Stellplätze St oder Garagen Gg:



Vor Garagentoren und anderen, die freie Zufahrt zur Garage zeitweilig hindernnden Anlagen, ist ein Stauraum von min. 5 m für wartende Fahrzeuge vorzusehen.

15.4. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen, z.B. an Straßenkrümmungen, -einfriedungen



Die Flächen von Sichdreiecken sind von der Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung, Stabeln und dgl. freizuhalten, soweit die Höhe von 0,8 m über Fahnhahoberkante überschritten wird.

15.6. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



15.9. Wohngebäude vorhanden:



Nebengebäude vorhanden:



15.10. Höhengschichtlinien mit Höhenangabe in Meter, bezogen auf NN: -234

An Feuerungsanlagen von Gebäuden innerhalb eines Abstandes von 50 m zur Waldgrenze, sind besondere Maßnahmen gegen Funkenflug vorzunehmen. Weiterhin darf in diesem Bereich kein unverwehrtes Feuer entzündet oder unterhalten werden.

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

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

Planvermerke

a) Aufstellung beschlossen von Marktgemeinderat in der Sitzung am 10.11.1982. Der beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 1 BBAUG am 26.11.1982 im Mitteilungsblatt bekannt gemacht.

Markt Zapfendorf, den 28.11.1982



Miebel (Bürgermeister)

b) Öffentliche Darlegung und Anhörung nach § 2a BBAUG durchgeführt am 13.12.1982

durch A: Bürgermeister, Martin

Markt Zapfendorf, den 14.12.1982



Miebel (Bürgermeister)

c) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gem. § 2a Abs. 6 BBAUG öffentlich ausgelegt vom 21.02.1983 bis einschließlich 21.03.1983

aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Marktgemeinderates vom 19.02.1983 und der Bekanntmachung im Mitteilungsblatt Nr. 2/1983 vom 11.02.1983 vom in der Gemeindefkanzlei.

Markt Zapfendorf, den 23.03.1983



Miebel (Bürgermeister)

d) Die Marktgemeinde Zapfendorf hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 05.05.1983 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBAUG als Satzung beschlossen.

Markt Zapfendorf, den 25.05.1983



Miebel (Bürgermeister)

e) Das Landratsamt Bamberg hat den Bebauungsplan mit Beschluß vom 17.10.1983 Az.: 34-610 gemäß § 11 BBAUG

in Verbindung mit der Verordnung vom 4.12.1975 (GBl. S. 650) in der jeweils gültigen Fassung genehmigt.



BAMBERG, den 17.10.1983

Schmitt (Reg. Rätin)

f) Der genehmigte Bebauungsplan mit Begründung liegt ab 28.10.1983 im Rathaus Zapfendorf, Zimmer Nr. 2

gemäß § 12 Satz 1 BBAUG zu jedermanns Einsicht aus. Die Genehmigung ist am 28.10.1983 ortsüblich durch Mitteilungsblatt Nr. 2/1983 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit