

**BEBAUUNGSPLAN
KIRCHSTEIG
SASSENDORF
MARKT
ZAPFENDORF
LANDKREIS
BAMBERG**



BAMBERG, 01.09.1999

GEÄ.: 22.12.1999

GEÄ.: 17.03.2000

SATZUNGSBESCHLUSS: 30.03.2000

**BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR**

Pfahlplätzchen 1, 96049 Bamberg • Tel. 0951 / 59393
e-mail: wittmann-valier@intcom.de • Fax 0951 / 59593

Textteil zum Bebauungsplan "Sassendorf - Kirchsteig", Markt Zapfendorf, Landkreis Bamberg
Grundlage des Bebauungsplanes ist der Aufstellungsbeschuß des Marktgemeinderates
Zapfendorf vom 11.12.1997.

A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18003

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

mit der nachfolgenden Nutzungseinschränkung:

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.

WA

1.2 Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)

mit der nachfolgenden Nutzungseinschränkung:

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden bestehenden und geplanten Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.

MD

1.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.

1.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Nr. 1 Abs. 6 BauGB)

Im gesamten Plangebiet sind pro Wohngebäude maximal 3 Wohneinheiten zulässig, um so den Charakter der umgebenden Bebauung und das vorherrschende Ortsbild zu bewahren.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Zahl der Vollgeschosse

2.1.1 Maximal II Vollgeschosse zulässig: Z = II

Das zweite Vollgeschoß ist nur im Dachgeschoß zulässig.

II(I+D)

2.1.2 Maximal III Vollgeschosse zulässig: Z = III

Neben dem Vollgeschoß im Erdgeschoß ist das eine Vollgeschoß nur im Untergeschoß und das andere Vollgeschoß nur im Dachgeschoß zulässig.

III(I+U+D)

2.2 Grundflächenzahl GRZ

(§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

z.B. 0,4

2.3 Geschoßflächenzahl GFZ

(§§ 16, 17 und 20 BauNVO)

z.B. 0,6

2.4 Höhenfestsetzung

(§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt bergseitig 3,70 m; gemessen wird von der Erdgeschoßrohfußbodenoberkante bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut. Die maximale Firsthöhe des Gebäudes darf 10,0 m über der Erdgeschoßrohfußbodenoberkante nicht überschreiten.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

O

3.1.1 Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig



3.2 Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen (s. o.) eingehalten werden. Balkone und Terrassen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen liegen.



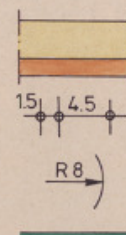
6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Straßen mit Gehweg

6.2 Maßzahlen

6.3 Einmündungsradius

6.4 Straßenbegrenzungslinie



7. Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 12 und 14 und Abs. 6 BauGB)

7.1 Trafostation

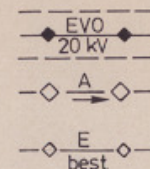
8. Hauptversorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

8.1 Freileitung 20 kV mit beidseitigen Schutzstreifen (Bemassung laut Planeintrag)

8.2 Abwasserleitung geplant

8.3 Stromkabel unterirdisch bestehend

8.4 Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Versorgungsleitungen und Versorgungskabel sind aus ortsbildprägenden Gründen grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichem Grund zu verlegen.



9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



9.1 Öffentliche Grünflächen



13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.1 Bestehende und zu erhaltende Bäume



13.2 Pflanzgebote für heimische Einzelbäume (Hochstamm) innerhalb der öffentlichen Grünflächen; die Planeinträge sind lagemäßig bindend.



13.3 Pflanzgebote für Bäume innerhalb der privaten Grundstücksflächen. Zu verwenden sind einheimische großkronige Laubbäume, auf den Privatflächen auch Obstbäume. Die entsprechenden Planeinträge sind lagemäßig nicht bindend.



13.4 Für die Gestaltung der privaten Gartenflächen sind einheimische Laubgehölze zu verwenden. Je 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, um das Baugebiet zu durchgrünen. Die entsprechenden Planeinträge sind lagemäßig nicht bindend.

13.5 Versiegelungen

Maximal 15 % der nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen an der Oberfläche wasserundurchlässig versiegelt werden. Die Garagenzufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubauen.

15. Sonstige Planzeichen

15.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)



Garagen:

Garagen müssen innerhalb der mit Baugrenzen (Punkt 3.2 der Festsetzungen) umfaßten Flächen bzw. der entsprechend gekennzeichneten Flächen errichtet werden.

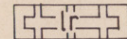
Grenzgaragen müssen dem Art. 7 Abs. 4 BayBO entsprechen.

Ga

S. Änderung vom 15.9.2000

15.2 Mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht



15.3 Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Sichtdreiecke

Diese Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten.

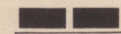
Bepflanzung und Einfriedung dürfen eine Höhe von 0.80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.



15.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)



15.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)



B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungs- festsetzungen

1. Wohngebäude
 - 1.1 Gebäudeform

Es wird bei Einzel- und Doppelhäusern ein rechteckiger Grundriß vorgeschrieben. Hierbei hat die längere Seite des Gebäudes in Richtung der Hauptfirstrichtung zu liegen. Winkelhäuser unter Einhaltung der Hauptfirstrichtung sind zulässig. Bei Doppelhäusern besteht eine Anpassungspflicht; die Gestaltung ist abzustimmen (Weitere Ausführungen dazu und zur Erschließung von Doppelhäusern in der Begründung).
 - 1.2 Dachform

zulässig: Satteldach. Der Dachvorsprung an der Traufe und am Ortgang darf max. 60 cm betragen. SD
 - 1.3 Dachneigung

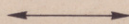
Die Neigung der Dächer muß beidseitig gleich sein. Die Neigung muß zwischen 38° und 50° betragen. 38°-50°
 - 1.4 Dacheindeckung und Dachaufbauten

Die Dacheindeckung hat mit naturroten Ziegeln zu erfolgen. Dachgauben sind als stehende Einzelgauben oder SchlepPGAuben zugelassen; die maximale Breite pro Gaube beträgt 2,50 m. Sie sind zu verputzen, mit Holz zu verschalen oder zu verblechen, Eindeckung wie Hauptdach. Die Gesamtlänge darf je Dachseite die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten; Mindestabstand der Gaube zum Ortgang 2,0 m. Die Festlegungen der gemeindlichen Garagen- und Dachgaubensatzung sind verbindlich. Sonnenkollektoren sind zugelassen, dürfen aber nur Teile des Daches bedecken und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein. Negative Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
 - 1.5 Kniestock

Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von maximal 50 cm zulässig; gemessen wird dabei außenseitig von der Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt Außenkante Wand / Unterkante Dachsparren.
 - 1.6 Fenster, Türen und Balkone

Fenster sind in stehenden Formaten anzuordnen. Weist die Rohbauöffnung ein liegendes Format auf, so sind durch senkrechte Hauptunterteilungen die Fenster so zu gestalten, daß stehende Formate entstehen. Balkone mit senkrecht gegliedertem Geländer sind zulässig.
 - 1.7 Fassadengestaltung

Die Gebäude sind mit einem ruhig wirkenden, hellen Außenputz in gedämpften Farbtönen zu versehen. Holzverkleidungen sind zulässig. Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie zueinander kontrastierende Farben sind nicht gestattet. An- und Nebenaufbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen. Als Material sind der regionalen Bauweise entsprechende Baustoffe zu verwenden, dies gilt auch für Plattenbeläge, Wetterschutzdächer, Geländer, Wintergärten etc. Werden Fassadenverkleidungen angebracht, so sind senkrechte Holzschalungen in natürlicher Farbgebung zu verwenden. Holzhäuser sind zulässig.
 - 1.8 Stellung der baulichen Anlagen

Hauptfirstrichtung wie Planeintrag ist einzuhalten. 

1.9 Höhenlage und Geländeanpassung

Die maximale Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens (EFOK) ist für jedes geplante Gebäude individuell auf NN festgesetzt; die Festsetzung darf um maximal 10 cm überschritten werden. Diese Festsetzungen werden in der Begründung erläutert bzw. sind in den Planteil mit der maximal zulässigen Höhe der EFOK je Gebäude eingearbeitet.

Die Höhenlage der geplanten Gebäude (Wohnhaus mit Nebengebäude) ist durch die Errichtung und Abnahme eines Schnurgerüstes nachzuweisen.

Sofern das vorhandene Gelände tiefer als die zur Erschließung erforderliche Straße liegt, sind auf den Grundstücken Auffüllungen bis maximal 20 cm unter EFOK zulässig. Abgrabungen sind nur im Bereich der Ausweisung von III Vollgeschossen zulässig, wenn die Kellergeschoß-fußbodenoberkante (KFOK) talseitig tiefer als das natürliche Gelände liegt. Bei Abgrabungen unter KFOK ist das bis maximal 20 cm unter KFOK zulässig, aber nur talseitig.

Die Höhendifferenzen zum Fahrbahn- oder Gehwegrand bzw. zum benachbarten Grundstück müssen durch Böschungen auf dem eigenen Grundstück überwunden werden.

2. Garagen

2.1 Dachform

Satteldach, Dachneigung max. 5° Differenz zum Wohngebäude, beidseitig gleich; oder abge-schlepptes Dach. Dacheindeckung, Tore und Fassadengestaltung wie Wohngebäude. Die Gestaltung aneinander gebauter Grenzgaragen ist aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht). Garagen mit Flachdächern und das Aufstellen von Blechgaragen ist unzulässig. Der Stauraum vor den Garagen darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.

2.2 Vor den Garagen ist in den Bereichen mit Einzelhausbebauung in der Regel ein Stauraum von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten. Der Stauraum darf nicht durch Einfriedungen oder Tore beschränkt werden.

2.3 Die Festlegungen der BayBO und der gemeindlichen Garagen- und Dachgaubensatzung zu den Garagen sind verbindlich.

2.4 Stellplätze

Für die erforderliche Anzahl der Stellplätze wird auf die gemeindliche Stellplatzsatzung verwiesen.

3. Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen werden nicht zwingend vorgeschrieben. Die Höhe der Einfriedung einschließlich Sockel wird auf max. 1.00 m begrenzt. Dies gilt nicht für Hecken. Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von 25 cm zulässig. Die Einfriedung zu den öffentlichen Flächen hin hat mit Holzzäunen (Latten- oder Staketenzaun, stehende Lattung), oder mit Hecken zu erfolgen, zu den privaten Nachbargrundstücken sind auch hinterpflanzte Maschendrahtzäune zugelassen. Die Einfriedungen sind vor den Stützen vorbeizuführen.

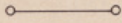
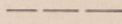
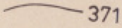
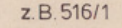



Wenn Erschließungsstraßen vom Grundstück nicht durch einen zumindest einseitigen Gehweg getrennt sind, ist entlang des Grundstückes kein Mauersockel zulässig. Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Glasbausteinen, Mauerwerk und Beton sind nicht zugelassen. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen. Stützmauern werden nicht zugelassen. Höhendifferenzen müssen hinter dem Zaun oder dem Straßenkörper als bepflanzbare Böschungen ausgeführt werden. Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und mit den benachbarten Einfriedungen gestalterisch abzustimmen. Besondere Regelungen für Einfriedungen und Bepflanzungen gelten bei Sichtdreiecken.

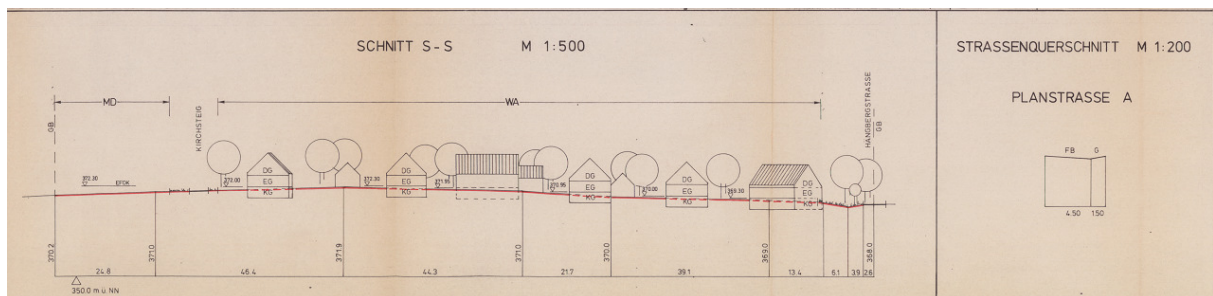
4. Die Anlieger haben auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenstützen zu dulden und zu unterhalten.

5. Müllbehälter

Die erforderlichen Müllbehälter sollen möglichst in die Baukörper integriert werden.

C. Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen 
2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen 
3. Höhenlinien 
4. Flurstücksnummern 
5. Bestehende bauliche Anlagen 
6. Bebauungsvorschlag 
7. Schnittlage 
8. Ausnahmen (§ 31 BauGB)
Bauten, die geringfügig von der festgesetzten Bauweise abweichen (z. B. Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 1,0 m oder individuell gestaltete Bauentwürfe) können als Ausnahmen zugelassen werden. Die notwendigen Abstandsflächen gemäß BayBO müssen jedoch eingehalten werden.
9. Rückstausicherung, Kellerentwässerung
Die Kellergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern.
10. Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder eventuell für die Toilettenspülung zu verwenden.
Die Größe der Auffangbehälter sollte pro 100 m² Dachfläche 2 - 3 m³ nicht unterschreiten.
11. Baustoffe, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit schädigen und deren Ersatz nach dem Stand der Technik möglich ist, sollen möglichst nicht verwendet werden.
12. Denkmalpflege
Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, daß bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des Bayer.DSchG.



FESTSETZUNG DER MAXIMALEN
ERDGESCHOSSFUSSBODENoberKANTE
JE GEBÄUDE IN m.ü. NN

