

# BEBAUUNGSPLAN HIRTENGARTEN II UNTERLEITERBACH

MARKT ZAPFENDORF  
LANDKREIS BAMBERG



BAMBERG, 07.03.1994  
geä.: 16.08.1994

SATZUNGSBESCHLUSS 20.10.1994  
BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG  
WITTMANN, VALIER UND PARTNER  
PFAHLPLÄTZCHEN 1, 96049 BAMBERG  
TEL. 0951/59393 FAX 0951/59593

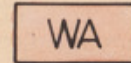


Textteil zum Bebauungsplan "Unterleiterbach - Hirtengarten II", Markt Zapfendorf vom 07.03.1994  
 Grundlagen des Bebauungsplanes sind der Flächennutzungsplan und der Aufstellungsbeschuß  
 des Marktgemeinderates Zapfendorf vom 17.12.1992.

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

**1. Art der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-5 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)



**2. Maß der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB §§ 16 - 20 BauNVO)

2.1 Zahl der Vollgeschosse  
 (§ 17 Abs. 4 und § 18 BauNVO)

2.1.1 Ein Vollgeschoß im Erdgeschoß zulässig; das zweite zulässige Vollgeschoß darf nur im ausgebauten Dachgeschoß entstehen.

I + D

2.1.2 Ein Vollgeschoß nur im Erdgeschoß zulässig; das zweite zulässige Vollgeschoß darf nur im ausgebauten Dachgeschoß entstehen. Ein weiteres zulässiges Vollgeschoß darf nur im ausgebauten Untergeschoß entstehen.

U + E + 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. 0,5

2.4 Höhenfestsetzung  
 (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)  
 Die maximale Traufhöhe beträgt 3,60 m bei I + D.  
 Gemessen wird von Oberkante festgelegtes Gelände bis zur  
 Schnittlinie Wand/OK Dachhaut; Bezugspunkt: jeweils bergseitig.

**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 zulässig



3.2 Baugrenze  
 (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
 Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der  
 Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO (Art. 7, Abs. 1, Satz 1,  
 letzter Halbsatz BayBO).



3.4 Stellung der baulichen Anlagen

3.4.1 Hauptfirstrichtung wie Planeintrag ist einzuhalten



3.4.2 Höhenlage

Die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses darf bergseitig höchstens 10 cm über dem festgelegten Gelände liegen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Die Höhenlage der geplanten Gebäude ist von der Gemeinde vor Baubeginn an Ort und Stelle festzulegen, damit eine entsprechende Anpassung an das Gelände erreicht wird und ein einwandfreier Anschluß an das Abwassersystem erfolgen kann.

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

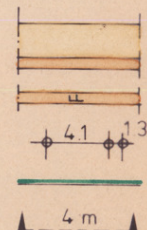
6.1 Straßen mit Gehweg

6.2 Fußweg

6.3 Maßzahlen

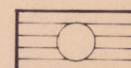
6.4 Straßenbegrenzungslinie

6.5 Ausschließlich zulässiger Einfahrtsbereich



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

7.1 Trafostation





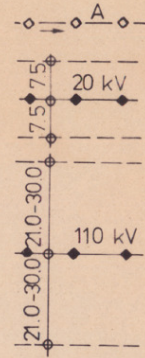
**8. Hauptversorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

8.1 Geplante Abwasserleitung

8.2 Bestehende 20 kV Leitung mit beidseitigem Schutzstreifen von 7,50m.  
Die maximal Bauhöhe innerhalb des Schutzstreifens kann nur 10,0 m über  
jetzigem Niveau liegen.

8.3 Bestehende 110 kV Leitung mit beidseitigem Schutzstreifen von 21,0m bzw. 30,0m.  
Innerhalb des Schutzstreifens unterliegen die Grundstücke  
folgenden Nutzungsbeschränkungen:  
Bäume, Kulturen, sonstiger Aufwuchs und Vorrichtungen wie Stangen und dergl. dürfen  
keine größere Höhe als 3,5 m über Erdboden erreichen. Beregnungsanlagen dürfen eine  
Gipfelhöhe des Wasserstrahls bis zu 3,5 m erreichen; Ausnahmen bedürfen der Zu-  
stimmung der Deutschen Bahn AG. Bewohnbare Gebäude sowie Schuppen dürfen innerhalb des  
Schutzstreifens nur mit Zustimmung der Deutschen Bahn AG errichtet werden. Das gleiche  
gilt für die Lagerung feuergefährlicher, sprenggefährlicher und zum Zerknall neigender  
Stoffe.

8.4 Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in die  
öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Stromversorgungskabel sind grundsätzlich unterirdisch und  
auf öffentlichem Grund zu verlegen.



**9. Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

9.1 Öffentliche Grünflächen

9.2 Verkehrsgrünflächen



**13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur  
Entwicklung der Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

13.1 Bestehende und zu erhaltende Bäume

13.2 Bestehende und zu erhaltende Hecken

13.3 Pflanzgebote für Bäume innerhalb der Verkehrsgrünflächen, der öffentlichen Grünflächen und der  
privaten Grundstücksflächen. Zu verwenden sind einheimische großkronige Laubbäume, auf den  
Privatflächen auch Obstbäume.

13.4 Pflanzgebote für freiwachsende Hecken mit heimischen Gehölzen.

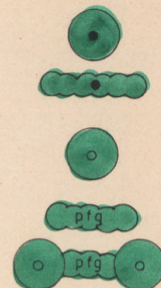
13.5 Grünzug als Abschluß des Plangebietes.

13.6 Im Bereich südlich der Planstraße A ist der Grundstückszugang nur seitlich über die  
Garagenzufahrten (Kennzeichnung Einfahrtsbereich) zulässig, um so weitere Eingriffe in die  
Böschung zu verhindern.

13.7 Für die Gestaltung der privaten Gartenflächen sind einheimische Laubgehölze zu verwenden. Je  
200 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laub- oder  
Obstbaum zu pflanzen, um das Baugebiet zu durchgrünen.

13.8 Versiegelungen  
Maximal 15 % der nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen an der Oberfläche wasserun-  
durchlässig versiegelt werden. Die Garagenzufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag  
auszubauen.

13.9 Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet, das anfallende Regenwasser zu sammeln und für  
die Gartenbewässerung oder eventuell für die Toilettenspülung zu verwenden.  
Die Größe der Auffangbehälter sollte pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche 2- 3 m<sup>3</sup> nicht unterschreiten.



**14. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz**  
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

14.1 Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

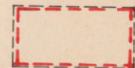




## 15. Sonstige Planzeichen

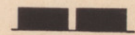
- 15.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen mit Zufahrt (Stauraum)  
(§ 9 Abs. 1 Nm. 4 und 22 BauGB)

GA = Garage

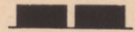


Ga

- 15.2 Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 6 BauGB)  
Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen ist der Einbau von Schallschutzfenstern in den Ruhe- und Aufenthaltsräumen, die Richtung Bahnlinie weisen, erforderlich.



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



- 15.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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

## B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

1. Wohngebäude

- 1.1 Gebäudeform

Es wird ein rechteckiger Grundriß vorgeschrieben. Hierbei hat die längere Seite des Gebäudes in Richtung der Hauptfirstrichtung zu liegen. Winkelhäuser unter Einhaltung der Hauptfirstrichtung sind zulässig.

- 1.2 Dachform

zulässig: Satteldach; Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 40 cm und am Ortgang max. 40 cm betragen.

SD

- 1.3 Dachneigung

Die Neigung der Dächer muß beidseitig gleich sein. Die zulässige Dachneigung beträgt 38 - 50 Grad.

38 - 50°

- 1.4 Dacheindeckung und Dachaufbauten

Die Dacheindeckung hat mit naturroten Ziegeln zu erfolgen. Für Dachgauben gelten die Festsetzungen der gemeindlichen Garagen- und Dachgaubensatzung. Sonnenkollektoren sind zugelassen, dürfen aber nur Teile des Daches bedecken und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein. Liegende Dachflächenfenster sind nur für untergeordnete Nebenräume zulässig. Negative Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

- 1.5 Kniestock

Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von maximal 50 cm zulässig.

- 1.6 Fenster, Türen und Balkone

Als Material sollte europäisches Holz verwendet werden. 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 nur in untergeordnetem Umfang zulässig, es sei denn es handelt sich um ein komplettes Holzhaus. Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie zueinander kontrastierende Farben sind nicht gestattet. Die Höhe des Sockelabsatzes darf bergseitig 10 cm nicht überschreiten. An- und Nebenbauten 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.



## 2. Garagen

### 2.1 Flächen für Garagen

Garagen sind nur innerhalb dieser teilweise auch mit Baugrenzen versehenen Flächen zulässig. Sofern nichts anderes festgesetzt wird, kann eine Grenzbebauung erfolgen. Die Festlegungen der BayBO hierzu sind zu beachten.

### 2.2 Dachform

Satteldach, Dachneigung wie Wohngebäude, beidseitig gleich; oder abgeschlepptes Dach. Dacheindeckung, Tore und Fassadengestaltung wie Wohngebäude. Die Gestaltung aneinander gebauter Grenzgaragen ist aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht). Ein Kniestock für Garagen ist nicht zulässig. Garagen mit Flachdächern und das Aufstellen von Blechgaragen ist unzulässig.

2.3 Die Anordnung von Garagen im Untergeschoß der Wohngebäude ist unzulässig.

2.4 Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5.0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten. Er darf nicht durch Einfriedungen oder Tore beschränkt werden.

2.5 Die max. Traufhöhe wird auf 2.75 m festgesetzt.

## 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 hat mit Holzzäunen (Latten- oder Staketenzaun, stehende Lattung), Hecken oder hinterpflanzten Maschendrahtzäunen zu erfolgen, die Einfriedungen sind vor den Stützen vorbeizuführen.

Wenn Erschließungsstraßen vom Grundstück nicht durch einen 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 die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenstützen zu dulden und zu unterhalten.

### 5. Geländeanpassung

Das natürliche Gelände ist weitestgehend beizubehalten und darf durch Abgrabung oder Auffüllung nicht derart verändert werden, daß das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird. Überhöhte Terrassenaufschüttungen mit steilen Böschungen sind nicht zulässig.

### 6. Müllbehälter

Die erforderlichen Müllbehälter sollen möglichst in die Baukörper integriert werden.

### 7. Antennenanlagen

Pro Wohngebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig.

### C. Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
3. Höhenlinien
4. Flurstücksnummern
5. Bestehende bauliche Anlagen
6. Rückstausicherung, Kellerentwässerung  
Die Kellergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern
7. Ausnahmen (§ 31 BauGB)  
Bauten, die geringfügig von der festgesetzten Bauweise abweichen (z. B. Überschreitung der Baugrenzen oder individuell gestaltete Bauentwürfe) können als Ausnahmen zugelassen werden. Die notwendigen Abstandsflächen gemäß BayBO müssen jedoch eingehalten werden.
8. 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.
9. Wegen der relativen Waldnähe ist die Errichtung von offenen Feuerstätten im gesamten Plangebiet unzulässig.

