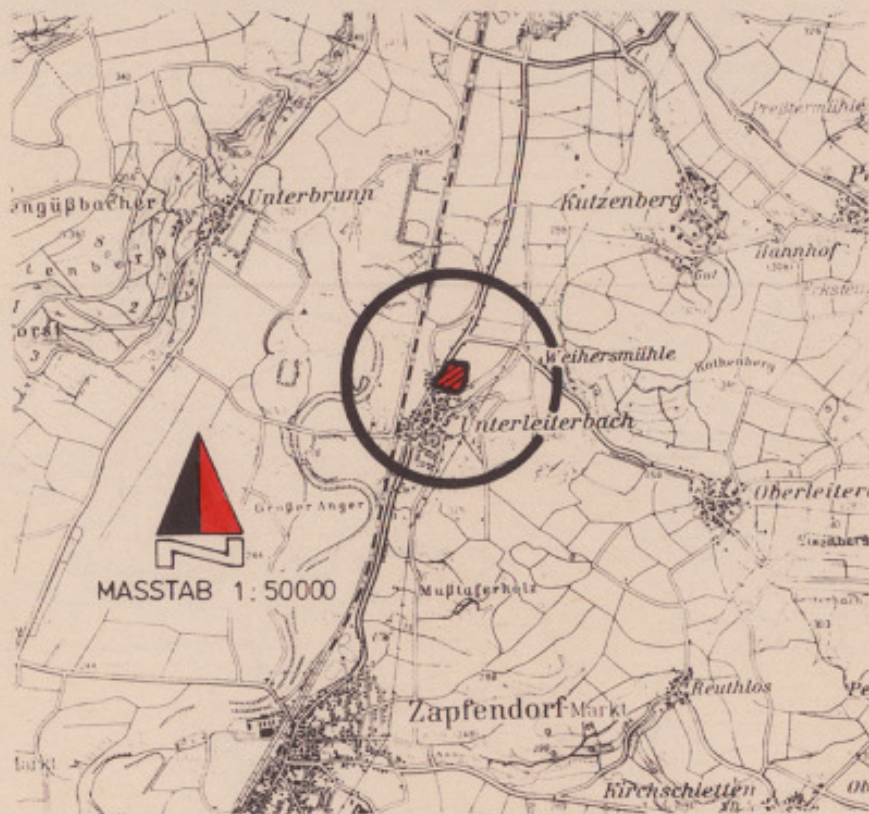


BEBAUUNGSPLAN PERLA UNTERLEITERBACH

MARKT ZAPFENDORF
LANDKREIS BAMBERG



BAMBERG, 14.10.1994
geä.: 20.02.1995

SATZUNGSBESCHLUSS 30.11.1995

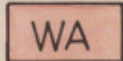
BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER
PFAHLPLÄTZCHEN 1, 96049 BAMBERG, TEL. 0951/59393, FAX 0951/59593

Textteil zum Bebauungsplan "Unterleiterbach - Perla", Markt Zapfendorf vom 14.10.1994
 Grundlagen des Bebauungsplanes sind der Flächennutzungsplan und der Aufstellungsbeschuß
 des Marktgemeinderates Zapfendorf vom 08.09.1994.

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

2.2 Grundflächenzahl GRZ
 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

0.4

2.3 Geschosflächenzahl GFZ
 (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)

0.5

2.4 Höhenfestsetzung
 (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
 Die maximale Wandhöhe beträgt 3.60 m bei I + D.
 Gemessen wird von Oberkante festgelegtes Gelände bis zur
 Schnittlinie Wand/OK Dachhaut.

2.5 Anzahl der Wohnungen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 Die Anzahl der Wohneinheiten darf pro Wohngebäude maximal 2 betragen.

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

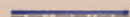
3.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig



3.1.2 Nur Doppelhäuser 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).



3.3 Stellung der baulichen Anlagen

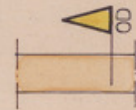
3.3.1 Hauptfirstrichtung wie Planeintrag ist einzuhalten



3.3.2 Höhenlage
 Die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses darf bergseitig höchstens 10 cm über
 der Oberkante Straße (Bezugspunkt Mitte Fahrbahn) liegen. Ausnahmen können zugelassen wer-
 den, 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.
 Die Straße ist identisch mit dem natürlichem Gelände herzustellen.

5. **Flächen für den überörtlichen Verkehr**
(§ 9 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

5.1 Überörtliche Hauptverkehrsstraße (St 2197) mit OD-Grenze

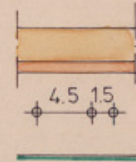


6. **Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 Straßen mit Gehweg

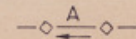
6.2 Maßzahlen

6.3 Straßenbegrenzungslinie



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

8.1 Geplante Abwasserleitung



8.2 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 Private Grünflächen

9.3 Spielplatz

9.4 Verkehrsgrünflächen



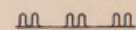
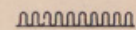
10. **Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

10.1 Wasserflächen

10.2 Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

10.2.1 Wasserschutzgebiet, Engere Schutzzone

10.2.2 Wasserschutzgebiet, Weitere Schutzzone
Die wichtigsten Nutzungsverbote der weiteren Schutzzone sind der Begründung zu entnehmen.



11. **Flächen für Aufschüttungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

11.1 Flächen für Aufschüttungen
Lärmschutzwall mit Holzpalisade



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

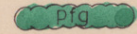
13.1 Bestehende und zu erhaltende Bäume



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



13.3 Pflanzgebote für freiwachsende Hecken mit heimischen Gehölzen.



13.4 Grünzug als Abschluß des Plangebietes.



13.5 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.

13.6 Versiegelungen

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

13.7 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.

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

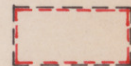
14.1 Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen



15. Sonstige Planzeichen

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

Ga = Garage



Ga

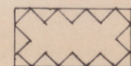
15.2 Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 6 BauGB)

Für die an die Staatsstraße angrenzende erste, zweite und dritte Bauzeile gilt aus immissionsschutzrechtlichen Gründen (siehe Begründung) folgende Festsetzung: Für das erste Obergeschoß ist für alle drei Bauzeilen vorgeschrieben, daß die Ruheräume auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden müssen. Für das gesamte Baugebiet gilt folgende Festsetzung: Der Einbau von Schallschutzfenstern ist zwingend vorgeschrieben.

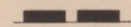


15.3 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

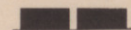
Sichtdreiecke



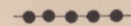
15.4 Abgrenzung unterschiedlicher Bauabschnitte



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



15.6 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



15.7 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 roten bzw. rotbraunen 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 10 cm (Bezugspunkt: Oberkante Straße, Mitte Fahrbahn) 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 verbindlich. Desweiteren gilt die gemeindliche Garagen- und Dachgaubensatzung.

2.2 Dachform

Satteldach, Dachneigung wie Wohngebäude, beidseitig gleich; oder abeschlepptes 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.

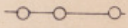
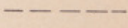
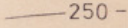
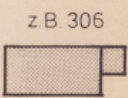

3. Einfriedungen

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.
Wegen der Häufung archäologischer Funde mehrerer Kulturperioden im näheren Umfeld des Planungsbereiches ist es erforderlich, das Landesamt für Denkmalpflege mindestens vier Wochen vor Beginn jeder einzelnen Baumaßnahme zu unterrichten. Die Notwendigkeit einer baubegleitenden archäologischen Beobachtung wird dann geprüft. In diesen Fällen müssen die Erdarbeiten nach Terminabsprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege mit einem flächigem Humusabtrag im Bereich des Baugeländes beginnen.
9. **Immissionsschutz**
- 9.1 **Lärmschutzwand aus Holz, die die Lücke zwischen Lärmschutzwand mit Holzpalisade und Bebauung schließt** 