

# BPL ZAPFENDORF – OST III

## LEGENDEN UND FESTSETZUNGEN

### Rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung des Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 1 BauGB

(Laut §§ 9 Abs. 1 und 30 BauGB 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 Planinhaltes" und DIN 18003). Für die Planzeichen im Bauleitplan gilt die Planzeichenverordnung vom 30.06.1981 (PlanzV 81)

Als Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden nach § 31 Abs. 1 BauGB Bauentwürfe zugelassen, die von den Festsetzungen nur geringfügig abweichen und einem offensichtlichen öffentlichen Interesse nicht entgegenwirken, wie Überschreiten der Baugrenze und Abweichen von der Baulinie bis 1,50 m, Versetzen des Firstes unter Einhaltung der Hauptfirstrichtung, ungleiche Dachneigung. Die Einhaltung der Abstandsflächen gem. Art. 6 und 7 BayBO, als auch des Stauraumes vor Garagen, muß jedoch gewährleistet sein. Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 BauNVO sind ausgeschlossen.

### 1) Art der baulichen Nutzung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB - §§ 1 bis 11 der BauNVO)

- |       |           |                                     |
|-------|-----------|-------------------------------------|
| 1.1.3 | <b>WA</b> | Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) |
| 1.2.2 |           | Mischgebiete (§ 6 BauNVO)           |

### 2) Maß der baulichen Nutzung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und 17 BauNVO)

- |     |                                   |                                                                                                   |
|-----|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.1 | <b>0,8</b>                        | Geschoßflächenzahl - GFZ - (§ 20 BauNVO)                                                          |
| 2.5 | <b>0,4</b>                        | Grundflächenzahl - GRZ - (§ 19 BauNVO)                                                            |
| 2.7 | <b>II</b>                         | Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze, wobei das zweite Vollgeschoß nur im Dachraum liegen darf. |
|     | <b><math>\frac{1}{2}</math> U</b> | Zahl der Vollgeschoße zwingend, wobei das halbe Untergeschoß nur auf der Talseite liegen darf.    |



Bunte oder grellfarbige Werkstoffe und Farbanstriche dürfen bei der Fassadengestaltung, bei Balkonverkleidungen, Einfriedungen, Mauerwerk und Plattenbelägen im Sichtbereich öffentlicher Straßen nicht verwendet werden.

Dachneigung: 30° - 45°

Dachdeckung: Wohngebäude - dunkle oder rote Dacheindeckung

Garage - dunkle oder rote Eindeckung in Anlehnung an die Eindeckung des Wohnhauses oder Kies-Preßdach

Dachvorstände: max. 0,60 m

Kniestock: max. 0,60 m

Dachaufbauten: nur bei ausgebautem Dachgeschoß

Sockelhöhen: max. 0,50 m, gemessen von der Oberkante der Kellerdecke bis zum natürlichen oder nicht wesentlichen veränderten Gelände, als Mittelwert der Höhen an der bergseitigen Hausfläche.

Ausnahmen können nach Art. 10 Abs. 1 und 2 BayBO zugelassen oder verlangt werden, wenn dadurch das Orts- oder Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Die Höhe des Kellerfußbodens ist vor Baubeginn von der Gemeinde hinsichtlich des Anschlusses an die Kanalisation vor Ort festlegen zu lassen.

Einfriedungen: Die Höhe der Einfriedung, einschl. des Zaunsockels, gemessen von der fertigen Gehweg- oder Fahrbahndecke, darf 1,00 m, die reine Sockelhöhe 0,30 m, nicht überschreiten. Grundmäuerchen und Zaunsockel müssen mit dem Straßengefälle verlaufen und dürfen nicht getrept hergestellt werden.

Zäune und Grundmäuerchen in einer Straße sollen möglichst einheitlich gestaltet werden.

Latten bzw. Maschendraht sind auf der Straßenseite an den Pfosten vorbeizuführen und zu hinterpflanzen.

Türen und Tore dürfen nicht über öffentliche Flächen aufschlagen. Die Fläche zwischen den Garagentoren dürfen nur dann eingefriedet werden, wenn der Abstand mehr als 5,00 m beträgt.

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

Bei Bauarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz vom 25.06.1973 (GVBl. 13/1973) müssen dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.

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

Um Beschädigungen an Kabeln sowie Schäden an Pflanzen und Gehölzen bei einem späteren Freilegen der Kabel zu vermeiden, ist beim Pflanzen der Gehölze ein Abstand von den Kabeln von einer halben ausgewachsenen Krone bzw. ein auf die Pflanze abgestimmter Sicherheitsabstand einzuhalten.

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

- |     |  |                                                                    |
|-----|--|--------------------------------------------------------------------|
| 6.1 |  | Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegleitgrün, Gehweg und Bemaßung |
|     |  | Fußweg                                                             |
| 6.2 |  | Straßenbegrenzungslinie                                            |
|     |  | Parkbuchten                                                        |

#### Sichtfelder an Straßeneinmündungen:

Die Flächen von Sichtdreiecken sind von der Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung, Stapeln und dgl. freizuhalten, soweit die Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante überschritten wird. Innerhalb der Sichtflächen dürfen auch keine befestigten Hofflächen angelegt werden.

Für die privaten Zufahrten sind im öffentlichen Bereich Sichtflächen, wie oben beschrieben, freizuhalten.

← R = 10 m

Krümmungsradius, z.B. 10 m

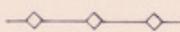
7) Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen, sowie für Ablagerungen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)



Zweckbestimmung:  
Umspannstation (Trafo)

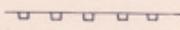
8) Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen:(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)



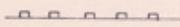
unterirdisch



oberirdisch



mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende  
Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



K Kanalisation

W Wasser

E Elektrizität

G Gas

Die Ferngasleitung nebst mitverlegtem Kabel ist in den betroffenen Grundstücken durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, die zu Gunsten der Ferngas Nordbayern GmbH im Grundbuch eingetragen sind, dinglich gesichert.

Gebäude aller Art, einschl. Garagen, dürfen nur außerhalb des Leitungsschutzstreifens errichtet werden. Der Mindestabstand zur Leitung muß 5.0 m betragen. Bei der Ermittlung dieses Abstandes ist die Lage der Gasfernleitung in der Örtlichkeit maßgebend.

Die Errichtung von Gebäuden außerhalb des Leitungsschutzstreifens bzw. die Gestaltung der Außenanlagen dürfen keine Niveauänderungen innerhalb des Schutzstreifens nach sich ziehen, d.h. Erdabtragungen oder -aufschüttungen (auch zeitlich begrenzte Erdablagerungen) innerhalb des Schutzstreifens sind nicht zulässig.

Da die Gasfernleitung innerhalb einer Hanglage verläuft, müssen die Fundamente und evtl. notwendig werdende Stützmauern für vorgenannte Baumaßnahmen so bemessen und ausgeführt werden, daß aus dem Schutzstreifen kein Erdreich abrutschen und die sichere Lage der Gasfernleitung bzw. des Kabels nicht beeinträchtigt werden kann.

Bei Anlage von Böschungen seitlich der Gasfernleitung ist ein Neigungswinkel einzuhalten, der die vorgenannten Forderungen erfüllt. Der Abstand zwischen der Böschungsoberkante und der Gasfernleitung muß mindestens 5,0 m betragen.

Fundamente für Einfriedungsmauern oder schwere Zäune müssen einen lichten Mindestabstand von 1,0 m zur Gasfernleitung aufweisen und so gegründet sein, daß Leitung und Kabel gefahrlos freigelegt werden können.

Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen bis zu einem Abstand von 2,0 m von der Gasfernleitung gepflanzt werden. Ein je 2,0 m breiter Streifen rechts und links der Leitung ist jedoch sichtfrei zu halten.

Der Schutzstreifen der Gasfernleitung muß für die regelmäßigen Kontrollen durch Streckenbegehungen jederzeit zugänglich sein.

Bei allen Bauanträgen für Maßnahmen auf Grundstücken, die an den Schutzstreifengrenzen, ist die schriftliche Stellungnahme der Ferngas Nordbayern GmbH einzuholen.

Zum Schutze der Anlagen und zur Verhütung von Gefahren für Dritte sind alle Baumaßnahmen innerhalb des Schutzstreifens z.B. Straßenbauarbeiten, Verlegen von Versorgungs- und Abwasserleitungen, rechtzeitig und schriftlich anzuzeigen.

Bei allen betroffenen Baurechten ist ein Abstand der Gebäude von mindestens 2,0 m zum Schutzbereich einzuhalten.

Innerhalb des Schutzstreifens der Deutschen Bundesbahn, 2 x 21,0 m gemessen von der Leitungsachse, unterliegen die Grundstücke folgenden Nutzungsbeschränkungen:

Bäume, Kulturen, sonstiger Aufwuchs und Vorrichtungen wie Stangen und dgl. dürfen keine größere Höhe als 3,50 m über Erdboden erreichen.

Beregnungsanlagen dürfen eine Gipfelhöhe des Wasserstrahles bis zu 3,50 m erreichen. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung der Bundesbahndirektion Nürnberg.

Bewohnbare und unbewohnbare Gebäude sowie Schuppen dürfen innerhalb eines Streifens von 2 x 10,35 m, gemessen von der Leitungsachse, überhaupt nicht, innerhalb des übrigen Schutzstreifens nur mit Zustimmung der Bundesbahndirektion Nürnberg errichtet werden. Das gleiche gilt für die Lagerung feuergefährlicher, sprenggefährlicher und zum Zerknall neigende Stoffe.

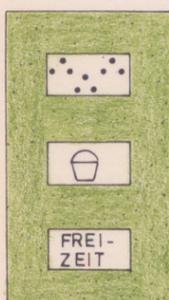
Die endgültigen Planungen sind so abzustimmen, daß die Standsicherheit der Masten nicht beeinträchtigt und Masterdungen nicht beschädigt werden.

Bei Bodenbearbeitungen in einer Tiefe von mehr als 0,50 m Tiefe unter Geländeoberkante im Umkreis von 30 m von Masten besteht die Gefahr, daß die Masterden beschädigt werden; deshalb muß das Betriebswerk Lichtenfels, Wörthstr. 25, 8620 Lichtenfels, Tel. 09571/13-370 oder 13-341 verständigt werden.

Innerhalb des Schutzstreifens von 2 x 21,00 m dürfen keine Aufhöhungen des bestehenden Geländes vorgenommen werden. Dies gilt auch für die Dauer von Baumaßnahmen.

Bei Planungen für den Bau von Wegen, Straßen, Entwässerungen u. dgl. im Bereich des Schutzstreifens muß der elektrotechn. Fachdienst der Bundesbahndirektion Nürnberg unter Beigabe genauer Lage- und Höhenpläne beteiligt werden. Die Höhenpläne sind auf NN zu beziehen.

#### 9) Grünflächen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Zweckbestimmung:

öffentliche Grünflächen

Kinderspielplatz

Freizeiteinrichtungen

10) Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

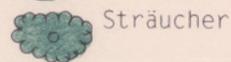


Zweckbestimmung:  
Klingengraben

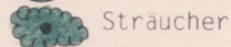
Der Klingengraben, als natürlicher Bachlauf mit seinem uferbegleitenden Gehölzbestand, ist zu erhalten.

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

13.2.1 Anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a)



13.2.2 Erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b)



Zur Eingrünung der Baugrundstücke mit baumartigen Gehölzen sind ausschließlich standortheimische Gehölze zu verwenden, z.B. Obstbäume aller Art, Ebereschen, Feldahorn, Hainbuchen, Linden, Eichen und ähnliche.

15) Sonstige Planzeichen:

15.8



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

15.12



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

15.13



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes.

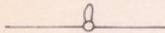
Hinweise:



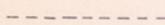
best. Wohnhaus



best. Nebengebäude



best. Grundstücksgrenzen



gepl. Grundstücksgrenzen

486

Flurnummer

265

Höhenschichtlinien mit Höhenangaben in Meter, bezogen auf NN