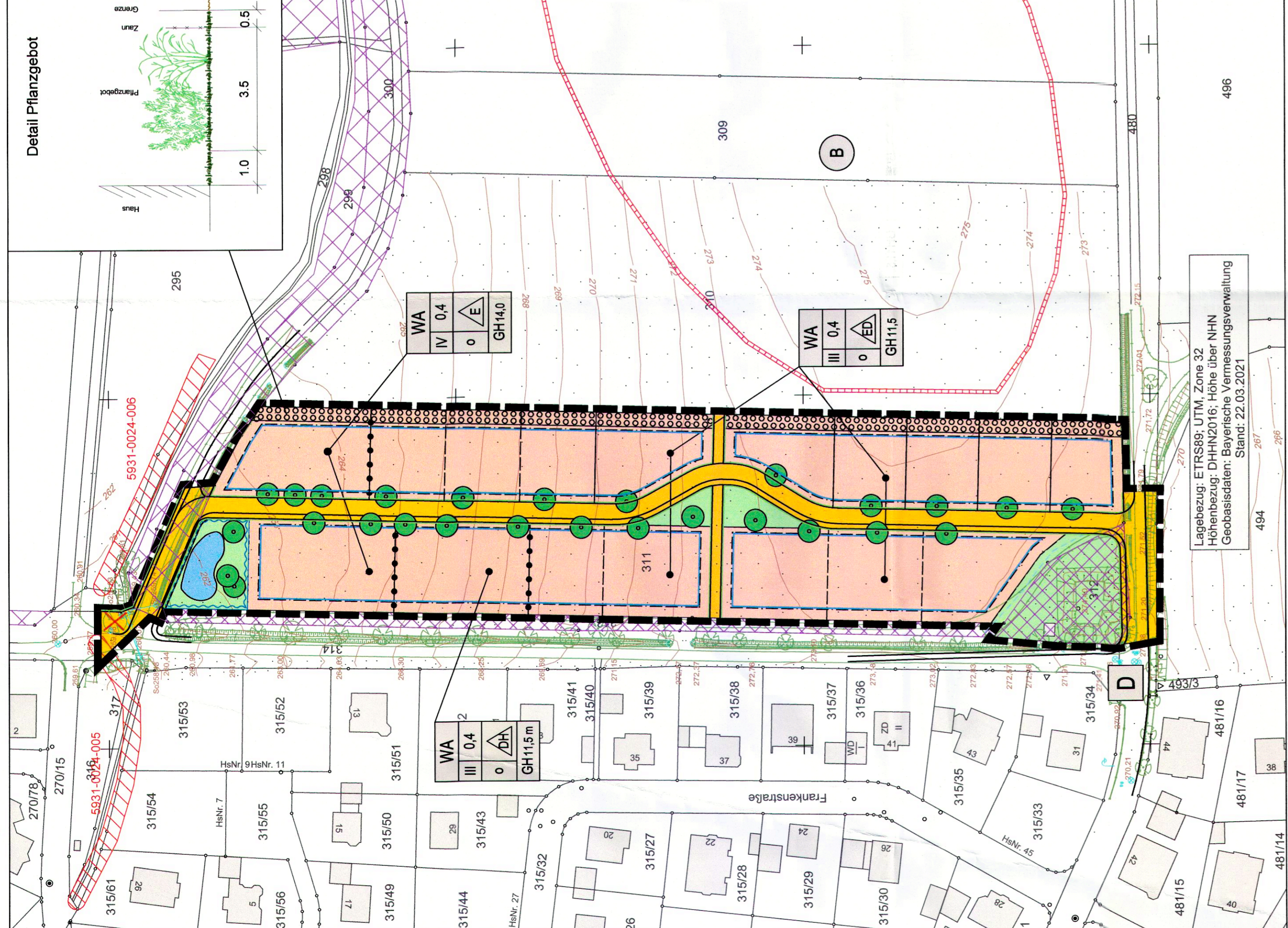


Bebauungsplan (BBP) "Zapfendorf-Ost IV" mit integriertem Grünordnungsplan (GOP),

Markt Zapfendorf, Landkreis Bamberg, M= 1:1.000



PRÄMBEL

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt der Markt Zapfendorf folgende Satzung zum Bebauungsplan „Zapfendorf-Ost IV“.

Für den Bebauungsplan gilt der von der Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 21.10.2021, der zusammen mit den Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- die Bauordnungsverordnung (BauNO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.08.2021 (BGBl. I S. 1802)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 56), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.08.2021 (BGBl. I S. 1802)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung



WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

III Zahl der Vollgeschosse (Beispiel)

GH14,0 m Gebäudeföhe (Beispiel)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



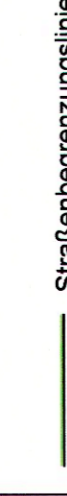
nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

Baugrenze



Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen



Öffentliche Grünflächen

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



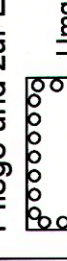
Regenrückhaltung

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Pflanzung von Bäumen, letztendlich nicht gebunden



bläulender Baum

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

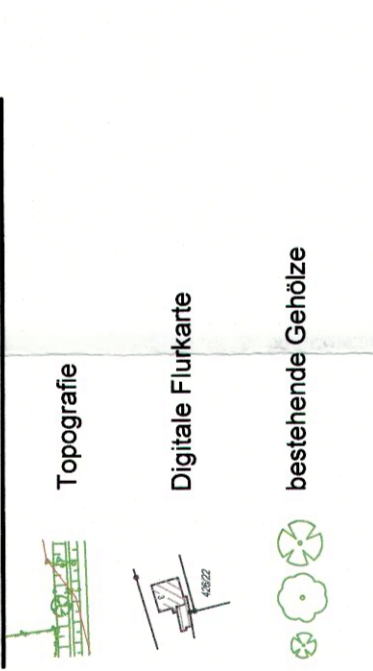


Denkmal

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßstabes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

ZEICHNERISCHE HINWEISE



NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung**  
Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNO festgesetzt. Entsprechend § 4 Abs. 5 BauNO sind die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen.  
Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNO sind die unter § 4 Abs. 3 Punkt 1 - 5 BauNO ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen im Allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen.

**Immissionsschutz**  
Im Plangebiet müssen Schallschutzparameter mindestens der Klasse III (Schalldrämmmaß von 35 - 39 dB(A)) eingehalten werden. Alle übrigen Bauteile müssen im gesamten Plangebiet ein entsprechendes Drämmmaß aufweisen. Im Rahmen der Bauausführung ist ein entsprechender Nachweis i. V. m. DIN 4109 zu erbringen.

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNO und die Geschossflächenzahl (GFZ) im Sinne von § 20 Abs. 2 BauNO sind je nach Planschieb als Höchstgrenze festgesetzt.

Die maximale Firsthöhe wird gemäß den jeweiligen Planschieben festgesetzt. Die maximale Zahl der Vollgeschosse ist gemäß § 20 Abs. 1 BauNO je nach Planschieb festgesetzt, wobei bei einer Zahl von 4 Vollgeschossen das oberste Geschoss als Laubengiechsch mit einer Rücknahme der Außenwand von mind. 1,5 Metern auszubilden ist.

**3. Bauweise**  
Es ist die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNO festgesetzt. Es sind Einzel-/ Doppelhäuser und Hausgruppen gemäß Planschieb zulässig.

**4. Überbaubare Grundstücksflächen**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen gekennzeichnet. Die Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

**5. Nebenanlagen (§ 14 BauNO), sowie Anlagen für Stellplätze und Garagen**  
Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach den zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Vorgaben des Markt Zapfendorf. Nebenanlagen, wie auch Einrichtungen zum Müllensortieren, Garagen, Carports und Nebenanlagen, wie auch Einrichtungen zum Müllensortieren, nehmen Rechte aus Art. der nachfolgenden Anmerkungen vorzusehen. Im Falle der Abgrenzung der Festsetzung sind die Stellplätze zu besetzen. Je 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein Obstbaum oder sonstiger großkrönliger Laubbbaum aus der nachfolgenden „Pflanzenliste Bäume“ zu pflanzen.

**6. Versorgungsleitungen**  
Gemäß § 1 Nr. 13 BauGB wird für sämtliche Versorgungsleitungen die unterirdische Verlegungswiese festgesetzt. Erdtiefenmindestens sind vom Grundstückseigentümer im Planungsdokument Kabelgraben für die Hauszuleitung bereitzustellen, etwaige Schutzabstände sind zu beachten.

**7. Pfanz- und Erhaltunggebote**  
Die naturnahen Gehölzstrukturen auf der Fl.-Nr. 312 sind zu erhalten und vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Absperrung mit Bauzaun) vor Beeinträchtigungen durch den Baubetrieb zu schützen.

Die privaten Gartenflächen sowie die öffentlichen Grünflächen sind mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (siehe nachfolgende Pflanzenliste). Entlang der östlichen Baugrenze ist die Anlage einer mindestens zweifelligen, naturnahen Hecke aus Art. der nachfolgenden Anmerkungen vorzusehen. Die zu pflanzende Hecke ist mind. 2,00 m hoch zu halten und bei Abgang des Grundbesitzers ist die Hecke zu besetzen. Die Flächenbreite der Hecke ist mind. 2,00 m zu sein. Die Pflanzliste ist ein Obstbaum oder sonstiger großkrönliger Laubbbaum aus der nachfolgenden „Pflanzenliste Bäume“ zu pflanzen.

**Pflanzenliste:**

Die Pflanzungen sind mindestens in den angegebenen Pflanzenqualitäten auszuführen. Als Mindestpflanzqualitäten gelten:

- Hochstamm, 3xV, mDB, SU 18-20, bei Obstgehölzen: mB, SU 16 - 18
- Halbhochstamm, 2xV, mDB, mB oder ohne, je nach Art und Angebot
- VSt., 3 - 4 Tl., 60 - 100

Pflanzenliste Bäume

- Eberesche
- Hainbuche
- Spitz-Ahorn
- Silber-Eiche
- Trauben-Eiche
- Vogel-Kirsche
- Winter-Lind
- Heimische Obstbäume

- Crataegus monogyna*
- Acer campestre*
- Cornus sanguinea*
- Viburnum opulus*
- Corylus avellana*
- Lonicera xylosteum*
- Malus sylvestris*
- Rosa canina europaeus*
- Prunus spinosa*
- Sambucus nigra*
- Pyrus communis*

Bei der Durchführung von Gehölzplantagen ist darauf zu achten, dass die Gehölze in einem Abstand von mind. 2,50 m zur Außenhaut von bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Sollen diese Abstände unterschritten werden, sind in Abstimmung mit dem Leitungsträger geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen (s. a. Hinweise Nr. 11).

**8. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft**  
Je nach Lage sind Maßnahmen, welche die benachbarten Flächen des Okollischenkatasters beeinträchtigen, sind unzulässig.

**9. Regenerative Energien**  
Im Baugebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen.

**10. Ausschuss von Steinergärten und -schüttungen**  
Flächenartige Steinergärten, Stein- und Schotterergärten, sowie Kies- und Geröllschüttungen sind unzulässig. Die Errichtung von Steinergärten oder Schüttungen ist nur zulässig, wenn diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Höhenlage der baulichen Anlagen**  
Im Gebiet wird als neue Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen die neue Verkehrsmittelüberführung (Straße am Grundstück) definiert. Die Höhen der Baugrundstücke sind auf die Höhe des Straßenmitteus der Höhenlage der Anlagen zu bestimmen, wobei die Höhenlage der Flächen am Grundstück (GOS) im Abstand von 20 Metern von der öffentlichen Verkehrsfläche zu bestimmen. Die Höhenlage der Anlagen ist im öffentlichen Raum sicherzustellen. Die Höhenlage der oberen Baugrenze im Erdgeschoss darf max. 0,50 m über dem Niveau der Erschließungsstraße liegen. Bezugspunkt ist die Mitte der an der öffentlichen Verkehrsfläche liegenden Grundstücksgrenze, über die das Grundstück verkehrstechnisch erschlossen ist.

12. Sonstiges

Durch ordnungsgemäß betriebene Landwirtschaft auf den an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen hervorgerufene Emissionen sind für ein „Wohnen auf dem Lande“ typisch. Sie treten nur temporär auf und sind zu tolerieren.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind ausreichende und geeignete Trassen mit einer Leittungsebene in einer Breite von 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Die Kabelschutzweisung der Telekom ist zu beachten.

Die Sichtfelder im Bereich von Einmündungen sind im erforderlichen Umfang freizuhalten. Durch neue Bepflanzungen darf keine Sichtbeeinträchtigung eintreten, und das Lichtprofil muss gewährleistet sein.

Die Pflanzabstände zu Nachbargrundstücken regeln sich nach dem AG BGB Art. 47 und 48.

Bei der Bepflanzung von Hecken und Sträuchern ist darauf zu achten, dass bei einem Leiteneinsatz diese keine Behinderung darstellen.

Häuser müssen so geplant sein, dass eine max. Brüstungshöhe von 8,00 Metern nicht überschritten wird. Ansonsten muss baulich dafür Sorge getragen sein, dass ein zweiter Rettungsweg besteht.

Einfriedigungen haben zu angrenzenden Ackerflächen einen Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

Besuchsanlagen (z. B. Hofräume/Besuchsterrassen) sind so anzulegen, dass der Verkehrslenker auf der Bundesautobahn A73 nicht gebremst wird.

Die verkehrsmäßige Erschließung der Wohngrundstücke hat über die im Plan eingetragenen öffentlichen Verkehrsstationen zu erfolgen.

Im Zuge der Baumaßnahmen (Bauledrängung, Rodungsarbeiten etc.) ist der Artenschutz zu beachten.



Übersichtskarte ohne Maßstab

**2. Dächer**  
Zugewiesene sind alle Dächern, die dem gegenwärtigen Stand der Technik entsprechen. Der Dachüberstand eines Hauses darf im Ortsgang 75 cm und an der Traufe 75 cm zzgl. Dachrinne nicht überschreiten, wenn es sich um die äußersten Baukörperkante.

Als Dachdeckung sind rote, braune oder schwarze Erdenroten aus nichtglänzenden Materialien zulässig. Es sind nur Metalldächer zulässig, deren Beschichtung dem jeweils geltenden Stand der Technik entspricht.

Ab einer Dachneigung von 20° sind Tondachziegel oder Betondecksteine zu verwenden. Für Wintergärten sind Glasdächer zulässig.

Dachbegrünungen und Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich zulässig.

3. Fassadengestaltung

Als Materialien für Fassaden ist Putz oder Holz zulässig.

4. Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Stellplätze und Zufahrten zu Garagen sind mit durchlässigen Belägen aus Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterterrassen oder wassergebundener Decke zu versehen.

Soweit erforderlich, können die stärker beanspruchten Flächen (Fahrtgassen, Zufahrten) in Pflasterbelag ausgeführt werden. Asphaltdecken sind nicht zulässig.

5. Einfriedigungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche darf die Höhe der Einfriedigung 1,25 m nicht überschreiten. Die Errichtung von Freizeitanlagen, wie regionaltypischen Natursien ist zum Schutz des öffentlichen Verkehrsflächenbereichs zulässig. Die Höhe der Einfriedigung ist zum Schutz des öffentlichen Verkehrsflächenbereichs bis maximal 1,10 m Höhe zulässig.

6. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, das Merkblatt ATV-DVWK-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) ist anzuwenden. Bei der Entwässerung tiefliegende Räume ist unbedingt DIN 1986 Bl. 1, Ziff. 14 - Schutz gegen Rückstau - zu beachten.

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

**1. Bodendenkmale**  
Sollen bei den Bauarbeiten Bodendenkmale auftreten, so unterliegen diese der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Landesarchäologischen Kommissionen. Auf die entsprechenden Artikel des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) wird hingewiesen.  
**Art. 8 Abs. 1 DSchG:** Wer Bodendenkmaller auftrifft, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde oder der Landesarchäologischen Kommission anzuzeigen. Die Besichtigung des Bodendenkmalls ist durch den Landesarchäologischen Kommissar oder den Leiter der Unteren Denkmalbehörde sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Angaben. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

**Art. 8 Abs. 2 DSchG:** Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Regenerative Energien

Die Nutzung von Solarenergie, also der Einsatz von Sonnenkollektoren und/oder von Photovoltaikmodulen, ist zulässig und wird begrüßt.

Für die Nutzung von Erdwärme (Geothermie) ist ebenfalls zulässig und wird begrüßt.

Für die Nutzung von Erdwärme über Erdwärmesonden oder Wasser-Wasser-Wärmepumpen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

3. Regenwassernutzung

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Bei der Nutzung von Regenwasser wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften und hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen.

Der Bau von Zisternen ist möglich. Pro Grundstück wird Fassungsvermögen von 6 m<sup>3</sup> empfohlen. Zisternen benötigen einen Überlauf an die Oberflächenwasserentsorgung des jeweiligen Baugrundstückes.

Auf die Verordnung TrinkwV 2001 und die DIN 1988 wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Der Einbau einer Regenwasserumzugsanlage ist gemäß der Trinkwasserordnung (TrinkwV) dem Gesundheitsamt anzuzeigen.

Das Leitungssystem der Regenwasserumzugsanlage und die Trinkwasserleitungen (unterschiedliche Versorgungssysteme) sind gemäß § 17 TrinkwV farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.

4. Entwässerung

Der Versickerung sowie der Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser (z. B. Toiletenspülung, Grünflächenbewässerung) ist Vorrang vor der Einleitung in das Kanalsystem zu geben. Die Sammlung von Regenwasser in Zisternen wird begrüßt.

5. Dach- und Fassadenbegrünung

Dachbegrünungsmaßnahmen (Sedum-Gras-Kraut-Begrünung o. ä.) oder Fassadenbegrünung sind zulässig und wünschenswert.

6. Oberböden

Die oberirdischen Oberböden im Bereich von Baumaßnahmen ist vor Baubeginn abzutragen und in Betonrückensubstraten sind nicht im Plan eingetragenen, die werden auf den Baugrundstücken angelegt und sind von den Angrenzern zu düden. Die Nutzung bleibt den Eigentümern unbenommen.

Eine Rückensubstrate dient zum Halt eines Bord- oder Leistensteines am Rand der Verkehrsfläche. Diese werden wie in der Skizze dargestellt, ausgeführt. Dabei ist zu beachten, dass die notwendige Schotterstärke auch weiter in das Grundstück hineinragt. Nach Fertigstellung der Verkehrsflächen sind Schotter- und Rückenstütze nicht mehr sichtbar.

7. Unter-Kellerungsgeschoss

Sollten Keller im Bereich des Grundwassers zu liegen kommen, sind sie als wasserdicke Wannen (wilde Wanne) auszubilden. Die Erstellung eines Baugrundgutachtens vor Baubeginn wird empfohlen.

Zum Schutz vor Wasseranlauf (z. B. bei Starkregen) sind Kelleröffnungen zu sichern (z. B. hochgezogene Lichtschächte).

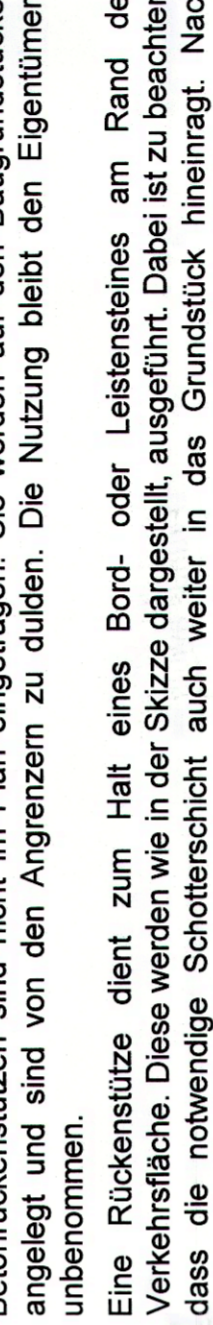
8. Verkehrsflächen

Die Aufteilung der durch die Straßenbegrenzungslinien eingefassten Verkehrsflächen bleibt den Fachplanungen vorbehalten.

Die für die Errichtung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückensubstraten sind nicht im Plan eingetragenen. Sie werden auf den Baugrundstücken angelegt und sind von den Angrenzern zu düden. Die Nutzung bleibt den Eigentümern unbenommen.

Eine Rückenstütze dient zum Halt eines Bord- oder Leistensteines am Rand der Verkehrsfläche. Diese werden wie in der Skizze dargestellt, ausgeführt. Dabei ist zu beachten, dass die notwendige Schotterstärke auch weiter in das Grundstück hineinragt. Nach Fertigstellung der Verkehrsflächen sind Schotter- und Rückenstütze nicht mehr sichtbar.

Skizze Rückenstütze:



9. Alltagsan

Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Alltagsverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt umgehend zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

10. Immissionschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 28. April 1988 (TA Lärm) bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z. B. Klima- und Lüftungsanlagen, Wärmepumpen, etc.) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen im allgemeinen Wohngebiet gelten:

tags	(06.00-22.00):	55 dB(A)
nachts	(22.00-06.00):	40 dB(A)

Gemäß Nr. 3.2.1. Abs. 2 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm vom 28.04.1998) ist eine Anlage als nicht relevant anzusehen, wenn ihr Immissionsbeitrag den zulässigen Immissionsrichtwerten um mindestens 6 dB(A) unterschneidet.

Damit sollen haustechnischen Anlagen mindestens so ausgeführt werden, dass am nächstgelegenen Wohnhaus tagsüber (0.00 - 22.00 Uhr) ein Teilleisungspegel von 49 dB(A) und nachts (Wahlweise Stunde zwischen 22.00 - 6.00 Uhr) von 34 dB(A) nicht unterschritten wird. Zudem dürfen die Anlagen nicht in unmittelbarer (i.S.d. Nr. 7.3 TA Lärm sein).

Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Teilleisungspegel und der referenzierten Geräuschanteile obliegt dem jeweiligen Bauherrn und sollte im Bedarfsfall durch Vorlage einer Herstellererklärung in der jeweiligen Fallenergänzung gesichert werden, ebenso durch den Hausbesitzer.

11. Schutzabstände bei Pflanzmaßnahmen

Bei der Durchführung von Pflanzmaßnahmen sind folgende Merkblätter zu beachten:

- Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013, eine Gemeinschaftsausgabe der FGSV mit der DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall) und des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches)

- Merkblatt über Baumaßnahmen und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrsweesen/Ausgabe 1989, insbesondere Abschnitt 3

- die DVGW-Richtlinie GV315 und das Merkblatt „Zur Schutz unternirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten