

MARKT ZAPFENDORF BEBAUUNGSPLAN NORD I



BAMBERG, 15.10.1990
geä : 10.04.1991

SATZUNGS-
BESCHLUSS: 19.06.1991

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
WEYRAUTHER+WITTMANN
HEINRICHSDAH 28 TEL. 0951 / 202051
8600 BAMBERG

Textteil zum Bebauungsplan "Nord I" im Markt Zapfendorf,
Landkreis Bamberg
Grundlagen des Bebauungsplanes sind die Tektur zum Flächen-
nutzungsplan, der Aufstellungsbeschuß des Marktgemeinderates
Zapfendorf, vom 08. März 1990 sowie die Bebauungsplanvorentwürfe
des Ingenieurbüros Weyrauther + Wittmann, Bamberg.

**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)

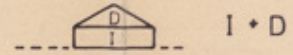
1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

WA

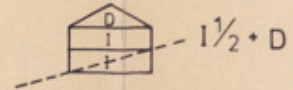
2. **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB,
§§ 16 - 20 BauNVO)

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

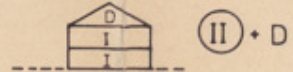
2.1.1 Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei ein
Vollgeschoß nur im Dachgeschoß entstehen darf.



2.1.2 Zweieinhalb Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei
ein Vollgeschoß nur im Dachgeschoß entstehen darf und
ein halbes Vollgeschoß im Untergeschoß zugelassen wer-
den kann.



2.1.3 Drei Vollgeschosse zwingend, wobei ein Vollgeschoß
nur im Dachgeschoß entstehen darf.



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

z.B. 0,3

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 3.50 m bei I + D, 6.00 m
bei I 1/2 + D und II (einschließlich Untergeschoß) tal-
seits.

Gemessen wird von Oberkante natürliches bzw. festgelegtes
Gelände bis zur Schnittlinie Wand/OK Dachhaut.

Bei den mit 1 bis 8 nummerierten Baurechten sind folgende
maximale Gebäudehöhenfestsetzungen der Deutschen Bundesbahn
zu beachten (unter der weiteren Schutzzone der 110 KV-Bahn-
stromleitung):

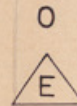
Baurecht Nr.	Dachneigung bis 15°		Dachneigung über 15°	
	Beginn weitere Schutzzone	Ende weitere Schutzzone	Beginn weitere Schutzzone	Ende weitere Schutzzone
4 + 8	262,5 m ü. NN	269,0 m ü. NN	263,5 m ü. NN	269,5 m ü. NN
3 + 7	257,0 m ü. NN	267,0 m ü. NN	259,0 m ü. NN	267,0 m ü. NN
1 + 2 5 + 6	254,0 m ü. NN	262,5 m ü. NN	255,5 m ü. NN	263,5 m ü. NN

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)

3.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig



3.2 Baulinie
(§ 23 Abs. 2 BauNVO)



3.3 Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)



3.4 Stellung der baulichen Anlagen

3.4.1 Hauptfirstrichtung



3.4.2 Höhenlage

Hauseingänge und die Oberkante des fertigen Fußbodens dürfen höchstens 50 cm über dem natürlichen oder festgelegten Gelände liegen. Bei der Festsetzung I 1/2 + D gilt dies sowohl für das Erdgeschoß wie für das Untergeschoß. 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.

Siehe hierzu auch Festsetzungen für die mit 1 bis 8 bezeichneten Gebäude unter Punkt 2.4.

3.4.3 Ausnahmen (§ 31 BauGB)

Bauten, die geringfügig von der festgesetzten Bauweise abweichen (z.B. Überschreitung der Baugrenzen) können als Ausnahmen zugelassen werden. Die notwendigen Abstandsflächen gemäß BayBO müssen jedoch eingehalten werden.

3.4.4 Abstandsflächen (Art. 6, 7 und 91 BayBO)

Soweit die eingetragenen Baulinien geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 BayBO ergeben, werden diese festgesetzt. Dies gilt nur für die vordere Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche hin. Vorschriften für Brandschutz, Lüftung, Belichtung etc. müssen jedoch gemäß BayBO gewährleistet sein.

3.4.5 Schallschutzmaßnahmen

Bezüglich des Schallschutzes gegenüber B 173 alt, B 173 neu und DB-Strecke wird für die mit a bezeichneten Baurechte folgendes festgesetzt:

- Die Ruheräume sind der lärmabgewandten Seite zuzuordnen
- Der Einbau von Schallschutzfenstern nach DIN 4109, Klasse II, wird empfohlen

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Straßen mit Gehweg

4.2 Selbständiger Fußweg

4.3 Maßzahlen

4.4 Einmündungsradius

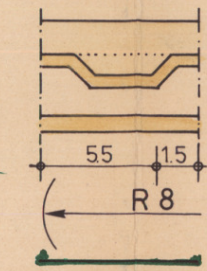
4.5 Straßenbegrenzungslinie

4.6 Öffentliche Parkfläche

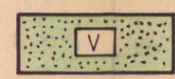
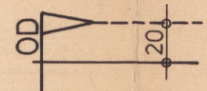
4.7 Ortsdurchfahrtsgrenze B 173 mit Bauverbotszone (Art. 4 und 23 Abs. 1 BayStrWG)

4.8 Straßenbegleitgrün

4.9 Die Anlieger haben die zur Herstellung des Strassenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenstützen zu dulden und zu unterhalten.



P



5. Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

5.1 Stellplätze

5.2 Garagen

5.3 Flächen für Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb dieser teilweise auch mit Baugrenzen versehenen Flächen zulässig.

Sofern nichts anderes festgesetzt wird, kann eine Grenzbebauung erfolgen. Die maximale Länge der Garagengebäude beträgt 8,50 m.

Es sind Einzel- und Doppelgaragen zulässig.

Nebenräume innerhalb der festgelegten Umgrenzungen für Garagen sind bis zu 50 m² Gesamtnutzfläche zugelassen.

Die Festlegungen der BayBO hierzu sind zu beachten.

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

5.5 Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten. Er darf nicht durch Einfriedungen oder Tore beschränkt werden.

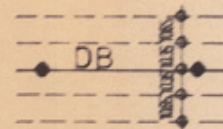
5.6 Die max. Traufhöhe wird auf 2,75 m festgesetzt.

5.7 Die Verschiebung oder Verlegung von Garagen innerhalb des Baugrundstückes ist ausnahmsweise möglich. Dazu ist die Zustimmung der Gemeinde notwendig, damit die baurechtliche Genehmigung durch das Landratsamt erteilt werden kann.

St
Ga



6. Versorgungsanlagen und -leitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)



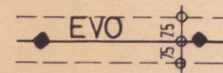
6.1 Bestehende DB-Freileitung mit Schutzstreifen

Die weitere Schutzzone hat abhängig vom Abstand zum Mast unterschiedliche Ausdehnungen

Innerhalb des Schutzstreifens unterliegen die Grundstücke folgenden Nutzungsbeschränkungen:

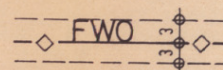
- Bäume, Kulturen, sonstiger Aufwuchs und Vorrichtungen wie Stangen und dgl. dürfen keine größere Höhe als 3,5 m über Erdboden erreichen.
- Beregnungsanlagen dürfen eine Gipfelhöhe des Wasserstrahles bis zu 3,5 m erreichen. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung der Bundesbahndirektion.
- Bewohnbare und unbewohnbare 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 errichtet werden. Das gleiche gilt für die Lagerung feuergefährlicher, sprenggefährlicher und zum Zerknall neigender Stoffe.
- Die endgültigen Planungen sind so abzustimmen, daß die Standsicherheit der Maste nicht beeinträchtigt und Masterdungen nicht beschädigt werden.
- Bei Bodenbearbeitungen in einer Tiefe von mehr als 0,5 m Tiefe unter Geländeoberkante im Umkreis von 30 m von Masten besteht die Gefahr, daß Masterden beschädigt werden; deshalb muß das Betriebswerk Lichtenfels (Wörthstraße 25, 8620 Lichtenfels) verständigt werden.
- Bei Planungen für den Bau von Wegen, Straßen, Entwässerungen und dgl. im Bereich des Schutzstreifens muß der elektrotechnische Fachdienst der Bundesbahndirektion Nürnberg unter Beigabe genauer Lage- und Höhenpläne beteiligt werden. Die Höhenpläne sind auf NN zu beziehen.
In diesem Zusammenhang wird besonders darauf hingewiesen, daß in den einschlägigen Vorschriften für den Abstand zwischen den Leiterseilen einerseits und dem freien Gelände bzw. Straßen und Wegen andererseits unterschiedliche Abstände gefordert werden.
- Innerhalb des Schutzstreifens von 2 x 21,0 m dürfen keine Aufhöhungen des bestehenden Geländes vorgenommen werden.
Dies gilt auch für die Dauer von Baumaßnahmen.
- Kosten, die DB durch eventuell notwendige
 - Abschalt- und Sicherungsmaßnahmen,
 - Beseitigung von Schäden an den Anlagen
 - Nachprüfen der Standfestigkeit von Masten,entstehen, werden nach den einschlägigen Vorschriften dem jeweiligen Bauträger in Rechnung gestellt.

6.2 Bestehende EVO-Freileitung mit Schutzstreifen

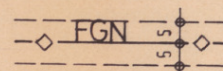


Innerhalb des beidseitigen Schutzstreifens von 7,5 m können Gebäude bis zu einer Höhe von 11 m errichtet werden.

6.3 Bestehende FWO-Leitung mit Schutzstreifen.
Vor Baubeginn ist die genaue Lage festzustellen.



6.4 Bestehende FGN-Leitung mit Schutzstreifen.
Vor Baubeginn ist die genaue Lage festzustellen.



Für die FGN-Leitung gelten folgende Auflagen:

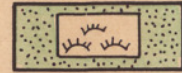
- Gebäude aller Art, einschließlich Garagen, dürfen nur außerhalb des Leitungsschutzstreifens errichtet werden. Der Mindestabstand zur Leitung muß 5,0 m betragen. Bei der Ermittlung dieses Abstandes ist die Lage der Gasfernleitung in der Örtlichkeit maßgebend.
 - Die Errichtung von Gebäuden außerhalb 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 den Schutzstreifen kein Erdreich abrutschen und die sichere Lage der Gasfernleitungen 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 tiefwurzelnende 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 sichtbar 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 Schutzstreifen grenzen, ist die schriftliche Stellungnahme der Ferngas Nordbayern GmbH einzuholen.
 - Zum Schutz der Anlagen und zur Verhütung von Gefahren für Dritte sind alle Baumaßnahmen innerhalb des Schutzstreifens, z. B. Strassenbauarbeiten, Verlegung von Versorgungs- und Abwasserleitungen, rechtzeitig und schriftlich anzuzeigen.
- 6.5 Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Stromversorgungskabel, welche eventuell etwa 1,00 m parallel zu den Grundstücksgrenzen entlang der Verkehrswege auf Privatgrund verlegt werden, haben die Anlieger zu dulden.

6.6 Geplante Umformerstation



7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

7.1 Öffentliche Grünflächen (Klingengraben gepl.)



7.2 Verkehrsgrünflächen



7.3 Kinderspielplatz geplant



7.4 Pflanzgebote für Bäume innerhalb der Verkehrsgrünflächen, der öffentlichen Grünflächen und der privaten Grundstücksflächen.
Zu verwenden sind einheimische Obst- und großkronige Laubbäume.



Innerhalb des Schutzstreifens (2 x 21,0 m ab Leitungsachse) der 110 KV-DB-Leitung darf die Bepflanzung o. ä. nur eine Höhe von maximal 3,50 m über Erdboden erreichen.



7.5 Bestehende und zu erhaltende Grünzüge zur freien Landschaft hin.

7.6 Private Grünflächen



7.7 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 (s.a. Punkt 8.3.1 über Vorgärten KE).

7.8 Versiegelungen

Maximal 15 % der nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen an der Oberfläche wasserundurchlässig versiegelt werden.

7.9 Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu verwenden.

8. Äußere Gestaltung

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 91 BayBO)

B.

Die Gebäude sind in fränkischer Bauweise zu errichten, welche der Lage des Baugebietes entspricht.

8.1 Wohngebäude

8.1.1 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.

8.1.2 Dachform

Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach

SD, WD, KWD

Der Dachvorsprung an Traufe und Ortgang darf max. 50 cm betragen.

8.1.3 Dachneigung

DN 38-50°

Die Neigung der Dächer muß beidseitig gleich sein.

8.1.4 Dacheindeckung und Dachaufbauten

Die Dacheindeckung hat mit naturroten Materialien in Ziegelform zu erfolgen (möglichst Biberschwanz). Dachgauben sind als stehende Einzelgauben zugelassen. 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.

Dachflächenfenster sind nur für Nebenräume zugelassen. Dacheinschnitte (negative Dachgauben) werden nicht zugelassen.

Sonnenkollektoren sind zugelassen, dürfen aber nur Teile des Daches bedecken und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein.

8.1.5 Kniestock

Kniestöcke sind bis zu Höhe von maximal 50 cm zulässig.

8.1.6 Fenster und Türen

Als Material sollte europäisches Holz verwendet werden. Fenster sind in stehenden oder quadratischen Formaten anzuordnen. Weist die Rohbauöffnung ein liegendes Format auf, so sind durch senkrechte Hauptunterteilungen die Fenster so zu gestalten, daß stehende oder quadratische Formate entstehen.

8.1.7 Fassadengestaltung

Die Gebäude sind mit einem ruhig wirkenden, hellen Außenputz in gedämpften Farbtönen zu versehen. Sichtmauerwerk und Holzverkleidungen sind zulässig.

Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie zueinander kontrastierende Farben sind nicht gestattet.

Die Höhe des Sockelabsatzes darf 30 cm nicht überschreiten. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen.

Als Materialien sind der fränkischen 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.

8.2 Garagen

Dachform Satteldach, Walmdach, Krüppelwalm, Dachneigung 38° - 50°, beidseitig gleich.

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.

Der Stauraum vor den Garagen darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.

8.3 Festsetzungen über Einfriedungen

8.3.1 Festsetzungen KE

Bei Grundstücken mit dem Einschreib KE (= Keine Einfriedung) im Bebauungsplan darf keine Einfriedung zwischen Gebäude und öffentlicher Verkehrsfläche erfolgen.

Diese Flächen sind als offene Vorgärten mit Rasen, bodendeckenden Pflanzen oder zum Gebäude hin mit ansteigender Strauchbepflanzung zu gestalten.

Die Einfriedung des Grundstückes kann erst ab den zur Straße hin weisenden Gebäudeecken als Verlängerung der Giebelwand erfolgen.

8.3.2 Einfriedungen zu den öffentlichen Flächen hin

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 Stakezzaun, stehende Lattung), Hecken oder hinterpflanzten Maschendrahtzäunen zu erfolgen, die Einfriedungen sind vor den Stützen vorbeizuführen.

Wenn Erschließungstraßen 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. Die Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und mit den benachbarten Einfriedungen gestalterisch abzustimmen. Besondere Regelungen für Einfriedungen und Bepflanzungen gelten bei Sichtdreiecken (s. Punkt 12.2).

8.4 Geländeanpassung

Das natürliche Gelände darf durch Abgrabung oder Auffüllung nicht derart verändert werden, daß das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird.

Überhöhte Terrassenaufschüttungen mit steilen Böschungen sind nicht zulässig.

9. Rückstausicherung

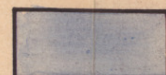
Die Kellergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern.

10. Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

10.1 Kindergarten geplant



11. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



11.1 Klingengraben geplant

12. Sonstige Festsetzungen

12.1 Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)



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

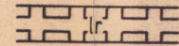
Sichtdreiecke



Diese Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten.

Bepflanzung und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

12.3 Mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) -Abwasserleitung-

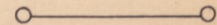


12.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

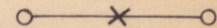


B. Hinweise

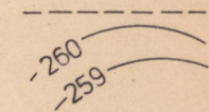
1. Bestehende Grundstücksgrenzen



2. Entfallende Grundstücksgrenzen



3. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



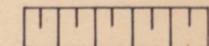
4. Höhenlinien

z.B. 257

5. Flurstücksnummern



6. Bestehende bauliche Anlagen



7. Böschungen geplant

8. Denkmalpflege

Flurdenkmal zu erhalten, Bildstock um 1733

Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, daß bei den Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz vom 25. Juni 1973 (GVBl 13, 1973) unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.

