

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Zapfendorf - Schlettnersknock“ mit Änderung des Be- bauungsplanes „Zapfendorf - Unterer Weg“

Präambel: Der Marktgemeinderat Zapfendorf beschließt den Bebauungsplan „Zapfendorf - Schlettnersknock“ mit Änderung des Bebauungsplanes „Zapfendorf - Unterer Weg“ mit der Begründung in der Fassung vom ~~22.03.2012~~ als Satzung.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert am 25.02.2010 (GVBl. S. 66)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)



2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)

2.1 Zahl der Vollgeschosse

2.1.1 Maximal 2 Vollgeschosse:

Das 2. Vollgeschoss ist nur im Dachgeschoss zulässig.

II (I + D)

2.1.2 Maximal 3 Vollgeschosse:

Das 3. Vollgeschoss ist nur im Dachgeschoss zulässig.

III (II + D)

2.2 Grundflächenzahl GRZ

0,35

2.3 Geschossflächenzahl GFZ

0,7 bzw. 1,05

2.4 Höhenfestsetzung

Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt:

bei zulässigen 2 Vollgeschossen: 3,80 m

bei zulässigen 3 Vollgeschossen: 6,60 m

Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossrohfußbodenoberkante bis zur Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut.

Die Erdgeschossrohfußbodenoberkante darf an der Bergseite im Mittel max. 0,10 m über dem natürlichen Gelände liegen.

3. Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise



3.1.1 Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig



3.2 Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)



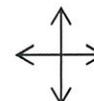
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 BayBO. Dies ist insbesondere dort zu beachten, wo die Baugrenzen über zwei Grundstücke hinweglaufen.

Balkone und Terrassen dürfen außerhalb der Baugrenzen liegen. Die Abstandsvorschriften der BayBO sind hierbei zu beachten.

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

3.3 Stellung der baulichen Anlagen

Firstrichtung



4. Äußere Gestaltung
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

4.1 Gebäudeform

Es wird ein rechteckiger Grundriss vorgeschrieben. Untergeordnete Winkelbauten bis zu 1/3 der Hauslänge sind zulässig.

Doppelhäuser sind einheitlich zu gestalten (insbesondere gleiche Trauf-, Sockel- und Kniestockhöhe - soweit dies die Geländeverhältnisse zulassen, gleiche Dachneigung, -form und -eindeckung und einheitliche Gebäudetiefe). Sie haben die Abstandsflächen und Brandschutzvorschriften gemäß der BayBO einzuhalten

4.2 Dachform

Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach

SD/WD/KWD

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

4.3 Dachneigung

35 - 50 Grad

Die Neigung der Dächer muss beidseitig gleich sein.

4.4 Dacheindeckung

Die Dächer sind mit roten Ziegeln einzudecken.

4.5 Dachaufbauten

Es gelten die Vorschriften der gemeindlichen Garagen- und Dachgaubensatzung.

4.6 Kniestock

Es ist ein Kniestock bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig. Gemessen wird dabei außenseitig von der Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt Außenkante Wand/Unterkante Dachsparren.

5. Verkehrsflächen einschließlich Straßenbegleitgrün
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



5.1 Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die am westlichen Rand des Plangebietes verlaufende öffentliche Verkehrsfläche Fl.Nr. 523 der Gemarkung Zapfendorf. Diese ist im Norden an der Kreisstraße BA 47 angebunden. Die erforderlichen Sichtweiten werden dabei beachtet.

5.2 Anbauverbotszone

Zu der im Norden des Plangebietes verlaufenden Kreisstraße BA 47 besteht in einer Entfernung von weniger als 15 m zum Straßenrand ein Bauverbot (Art. 23 BayStrWG). In dieser Zone darf im Bereich der Einmündung der Erschließungsstraße in die Kreisstraße BA 47 durch Bepflanzungen keine Sichtbeeinträchtigung eintreten (Hecken max. Höhe 0,8 m, hochkronige Bäume).

Bei einer Entfernung von Bauvorhaben zwischen 15 bis 30 m vom Straßenrand ist die Zustimmung der Straßenbaubehörde (Landkreis Bamberg) erforderlich (Art. 24 BayStrWG).

6. Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind innerhalb der Baugrenzen (Punkt 3.2 der Festsetzungen) zu errichten. Grenzgaragen haben den Vorschriften der BayBO zu entsprechen.

Bezüglich der Anzahl der Stellplätze gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung.

7. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

7.1 Private Grünflächen



8. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 8.1 Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Festsetzung von Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB



Die Ausgleichsflächen sind auf privaten Grundstücken festgesetzt. Diese sind mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Bamberg, mit der Zielsetzung „Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Zapfendorf-Schlettnersknock“ zu belasten. Veränderungen sind nur im Einvernehmen mit dem Landratsamt Bamberg als untere Naturschutzbehörde zulässig.

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen werden als Streuobstwiesen angelegt. Diese sind 1 - 2 mal pro Jahr zu mähen und das Mahdgut ist abzufahren. Auf Düngung und Pflanzenschutz muss verzichtet werden. Die Bäume sind zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

- 8.2 Versiegelungen

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

- 8.3 Für die Gestaltung der privaten Gartenflächen sind einheimische Laubgehölze zu verwenden. Je 300 qm Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, um das Baugebiet zu durchgrünen.

- 8.4 Der Nordrand des Baugebietes ist zur Kreisstraße BA 47 hin mit einer Hecke aus heimischen Sträuchern zu gewährleisten.

9. Immissionsschutz

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)



Die Bauflächen liegen in einem Abstand von ca. 250 - 350 m zur BAB A 73. Bezüglich der Immissionsberechnungen wird hierzu auf das Planfeststellungsverfahren des Freistaates Bayern zum Standstreifenanbau und zur Oberbauverstärkung aus dem Jahr 2009 verwiesen. Danach werden durch die Lärmschutzmaßnahmen an der BAB A 73 nachts im geplanten WA Werte bis zu ca. 49 dB(A) und im MI bis zu 54 dB(A) erreicht. Diese Werte sind nach der 16. BImSchV zwar zulässig, überschreiten aber die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (WA = 45 dB(A), MI = 50 dB(A)).

Es wird deshalb im gesamten Bereich des Bebauungsplangebietes der Einbau von Schallschutzfenstern der Klasse 3 (VDI-Richtlinie 2719) vorgeschrieben. Außerdem wird festgesetzt, dass die Grundrissplanung so zu optimieren ist, dass die Ruheräume auf der lärmabgewandten Seite liegen.

Im Plangebiet sind nur Wärmepumpen zulässig, die am Nachbarwohnhaus den jeweiligen zulässigen baugebietspezifischen Immissionsrichtwert der Nr. 6.1 TA Lärm für die Nachtzeit um mindestens 10 dB(A) unterschreiten.

10. Versorgungsanlagen und -leitungen

10.1 Bestehende FGN-Leitung mit Schutzstreifen



Für die technische Überwachung der Versorgungseinrichtungen der Ferngas Nordbayern GmbH ist die Open Grid Europe GmbH (PLEdoc GmbH, Essen) zuständig.

Für die FGN-Leitung gelten folgende Auflagen:

- Gebäude aller Art dürfen nur außerhalb des Leitungsschutzstreifens errichtet werden. Der Mindestabstand zur Leitung muss 5 m betragen. Bei der Ermittlung des 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 m betragen.
Fundamente für Einfriedungsmauern oder schwere Zäune müssen einen lichten Mindestabstand von 5 m zur Gasfernleitung aufweisen und so gegründet sein, dass Leitung und Kabel gefahrlos freigelegt werden können.
- Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen nur nach vorheriger Absprache mit der Open Grid Europe GmbH in einem lichten horizontalen Mindestabstand von 2,5 m beiderseits der Ferngasleitung angepflanzt werden. Zur Vermeidung größerer Wurzelschäden bei Wartung oder Reparatur der Leitung wird empfohlen, Pflanzstandorte außerhalb des Schutzstreifens zu wählen.
- 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, Nürnberg, einzuholen.
- Zum Schutz der Anlagen und zur Verhütung von Gefahren für dritte sind alle Baumaßnahmen innerhalb des Schutzstreifens rechtzeitig und schriftlich anzuzeigen.

Ausnahmegenehmigungen können ggf. nur nach Einzelfallprüfung durch den zuständigen Leitungsbetrieb der Open Grid Europe GmbH erteilt werden.

- ### 10.2
- Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in die öffentlichen Verkehrsflächen (Fl.Nr. 523 der Gemarkung Zapfendorf) verlegt. Stromversorgungskabel, welche evtl. etwa 1 m parallel zu den Grundstücksgrenzen entlang der Verkehrswege auf Privatgrund verlegt werden, haben die Anlieger zu dulden.

11. Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedung einschließlich Sockel wird auf max. 1,00 m begrenzt.

Dies gilt nicht für Hecken und Sträucher.

Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von 25 cm zulässig.

An Erschließungsstraßen ist eine Sockelmauer nur in einem Abstand von 50 cm zum Fahrbahnrand zulässig.

Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.

12. Hangrutsch

Den einzelnen Grundstückseigentümern werden wegen einer evtl. Hangrutschgefahr Einzeluntersuchungen für die geplanten Gebäude empfohlen. Der Markt Zapfendorf übernimmt diesbezüglich keine Haftung.

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



14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

