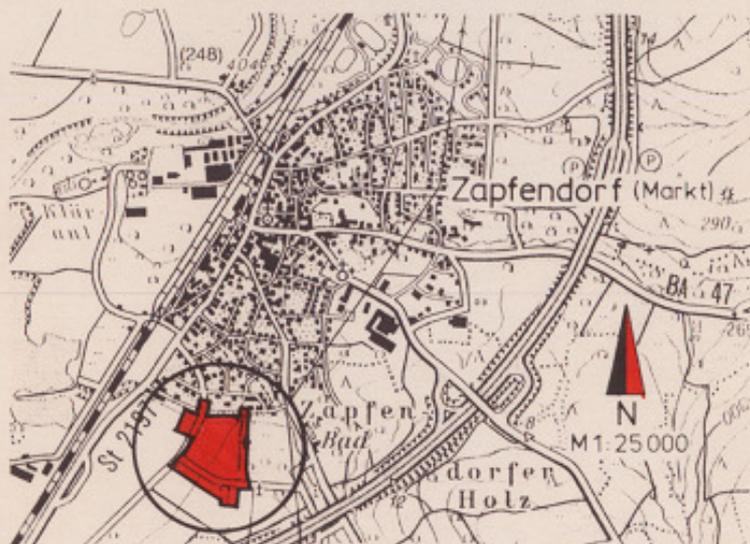


BEBAUUNGSPLAN
ZAPFENDORF
SÜD II
MARKT
ZAPFENDORF
LANDKREIS
BAMBERG



BAMBERG, 19.07.2000

GEÄ.: 08.01.2001

GEÄ.: 02.04.2001

SATZUNGSBESCHLUSS: 12.07.2001

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR

Hainstr. 12, 96047 Bamberg, Tel. 0951/59393, Fax 0951/59593
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de

Textteil zum Bebauungsplan "Zapfendorf - Süd II", Markt Zapfendorf, Landkreis Bamberg
Grundlage des Bebauungsplanes ist der Aufstellungsbeschluss des Marktge-
meinderates Zapfendorf vom 11.12.1997 bzw. 30.03.2000.

A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

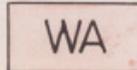
1. Art der baulichen Nutzung

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

mit der nachfolgenden Nutzungseinschränkung:

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.



1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Nr. 1 Abs. 6 BauGB)

Im Plangebiet sind pro Wohngebäude maximal 4 Wohneinheiten zulässig, um so den Charakter der umgebenden Bebauung und das vorherrschende Ortsbild zu bewahren.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Zahl der Vollgeschosse

2.1.1 Maximal II Vollgeschosse zulässig: $Z = II / I + D$.

Das zweite Vollgeschoss ist nur im Dachgeschoss zulässig.

II(I+D)

2.1.2 Maximal III Vollgeschosse zulässig: $Z = III / I + U + D$.

Neben dem Vollgeschoss im Erdgeschoss ist das eine Vollgeschoss nur im Untergeschoss und das andere Vollgeschoss nur im Dachgeschoss zulässig.

III(I+U+D)

2.2 Grundflächenzahl GRZ

(§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

z.B. 0.35

2.3 Geschossflächenzahl GFZ

(§§ 16, 17 und 20 BauNVO)

z.B. 0.5

2.4 Höhenfestsetzung

(§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt bergseitig 4,00 m; gemessen wird von der Erdgeschossrohfußbodenoberkante bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut.

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 und Doppelhäuser zulässig

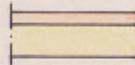


- 3.2 **Baugrenze**
 (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen (s. o.) eingehalten werden. Balkone und Terrassen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen liegen.
 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig. Dies gilt nicht für die unter Punkt A 15.3 der Verbindlichen Festsetzungen aufgeführten Flächen.

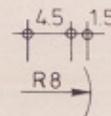


6. **Verkehrsflächen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1 **Straßen mit Gehweg**
 Die Straßenraumgestaltung dient nur als Hinweis und kann im Rahmen der Bauausführung noch geändert werden.



- 6.2 **Maßzahlen**



- 6.3 **Einmündungsradius**

- 6.4 **Straßenbegrenzungslinie**

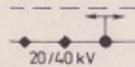


7. **Flächen für Versorgungsanlagen**
 (§ 9 Abs. 1 Nrn. 12 und 14 und Abs. 6 BauGB)

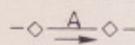
- 7.1 **Trafostation**

8. **Hauptversorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- 8.1 **Freileitung 20/40 kV mit beidseitiger Baubeschränkungszone (Bemassung laut Planeintrag)**



- 8.2 **Abwasserleitung geplant**



- 8.3 **Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Versorgungsleitungen und Versorgungskabel sind aus ortsbildprägenden Gründen grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichem Grund zu verlegen.**

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



- 9.1 **Öffentliche Grünflächen**
 Die Fußwege innerhalb öffentlicher Grünflächen sind zur Reduzierung der Versiegelung als Erdwege auszubauen.



- 9.2 **Spielplatz**



- 9.3 **Private Grünflächen**



12. **Flächen für die Landwirtschaft und für Wald**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

12.1 Flächen für die Landwirtschaft



13. **Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Festsetzung von Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB

Die Ausgleichsflächen sind sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Grundstücken festgesetzt. Soweit es sich um ein privates Grundstück handelt, ist dies mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Bamberg, mit der Zielsetzung "Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Zapfendorf Süd II" belastet. Veränderungen sind nur im Einvernehmen mit dem Landratsamt Bamberg als Untere Naturschutzbehörde zulässig.



13.2 Bestehende und zu erhaltende Bäume



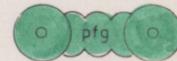
13.3 Pflanzgebote für heimische großkronige Einzelbäume (Hochstamm) innerhalb der öffentlichen Grünflächen gemäß Pflanzliste I in der Begründung; die Planeinträge sind lagemässig nicht bindend.



13.4 Pflanzgebote für Bäume innerhalb der privaten Grundstücksflächen. Zu verwenden sind einheimische großkronige Laubbäume, auf den Privatflächen auch Obstbäume gemäß Pflanzlisten I und II in der Begründung. Die entsprechenden Planeinträge sind lagemässig nicht bindend.



13.5 Eingrünung auf Privatgrund / Pflanzgebot (pfg) mit heimischen großkronigen Laubbäumen und Strauchpflanzungen aus heimischen Gehölzen gemäß Pflanzlisten I und III in der Begründung. Es ist eine dreireihige Strauch- und Baumpflanzung anzulegen, die eine Breite von 3,0 m nicht unterschreitet. Die entsprechenden Planeinträge sind lagemässig nicht bindend.



13.6 Pflanzgebote für heimische Sträucher an ausgewählten Stellen entlang der Mulden-Systeme gemäß Pflanzliste IV in der Begründung. Die entsprechenden Planeinträge sind lagemässig nicht bindend.



13.7 Pflanzgebote für großkronige Einzelbäume (Hochstamm) entlang der Planstraßen auf Privatgrund zur Bildung eines Straßenraumes gemäß Pflanzliste I in der Begründung. Der Planeintrag der raumwirksamen Straßenbäume ist lagemässig bindend.



13.8 Für die Gestaltung der privaten Gartenflächen sind einheimische Laubgehölze zu verwenden. Je 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laub- oder Obstbaum (gemäß Pflanzlisten I und II in der Begründung) zu pflanzen, um das Baugebiet zu durchgrünen. Die entsprechenden Planeinträge sind lagemässig nicht bindend.

13.9 Versiegelungen

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

15. Sonstige Planzeichen

- 15.1 Umgrenzung von zusätzlichen Flächen für Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)

Flächen von Garagen:

Garagen müssen innerhalb der mit Baugrenzen (Punkt 3.2 der Festsetzungen) umfassten Flächen errichtet werden. Sollte auf dem Grundstück eine Umgrenzung von zusätzlichen Flächen für Garagen vorhanden sein, so sind diese auch dort zulässig. Grenzgaragen haben den Vorschriften der BayBO in der jeweils gültigen Fassung zu entsprechen. Vor Garagen ist ein Stauraum von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten. Der Stauraum vor den Garagen darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.



Ga

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

In diesem Bereich ist 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 bahn-lärmabgewandten Seite liegen. Insgesamt ist nachts dennoch mit einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 zu rechnen.

Auf den Planeinschnitt, der Bereiche mit einer Überschreitung der o. a. Orientierungswerte um über 3 dB(A) kennzeichnet, wird hingewiesen.

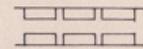
Auf die detaillierte Schallschutzberechnung in der Begründung zum Bebauungsplan wird explizit hingewiesen.



- 15.3 Mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht

Im Bereich der Leitungsrechte sind weder Hauptgebäude noch bauliche Nebenanlagen zulässig.

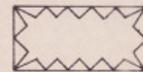


lr

- 15.4 Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Sichtdreiecke

Diese Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten. Bepflanzung und Einfriedung dürfen eine Höhe von 0.80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.



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



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



B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

1. Wohngebäude
 - 1.1 Gebäudeform

Es wird bei Einzel- und Doppelhäusern ein rechteckiger Grundriss vorgeschrieben. Hierbei hat die längere Seite des Gebäudes in Richtung der Hauptfirstrichtung zu liegen. Winkelhäuser unter Einhaltung der Hauptfirstrichtung sind zulässig.
Bei Doppelhäusern besteht eine Anpassungspflicht; die Gestaltung ist abzustimmen. Weitere Ausführungen dazu und zur Erschließung von Doppelhäusern sind der Begründung zu entnehmen.
 - 1.2 Dachform

zulässig: Satteldach. Der Dachvorsprung an der Traufe und am Ortgang darf max. 60 cm betragen. SD
 - 1.3 Dachneigung

Die Neigung der Dächer muss beidseitig gleich sein. Die Neigung muss zwischen 38° und 50° betragen. 38°-50°
 - 1.4 Dacheindeckung und Dachaufbauten

Die Dacheindeckung hat mit roten Ziegeln zu erfolgen. Grasdächer sind ausnahmsweise zulässig; bei dieser Dachdeckung darf die festgesetzte Dachneigung auch unterschritten werden. Dachgauben sind als stehende Einzelgauben oder Schleppgauben zugelassen; die maximale Breite pro Gaube beträgt 2,50 m. 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; Mindestabstand der Gaube zum Ortgang 2,0 m. Die Festlegungen der gemeindlichen Garagen- und Dachgaubensatzung sind verbindlich.
Sonnenkollektoren sind zugelassen, dürfen aber nur Teile des Daches bedecken und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein.
Negative Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
 - 1.5 Kniestock

Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von maximal 50 cm zulässig; gemessen wird dabei außenseitig von der Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt Außenkante Wand / Unterkante Dachsparren.
 - 1.6 Fenster, Türen und Balkone

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 zulässig. Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie zueinander kontrastierende Farben sind nicht gestattet. An- und Nebengebäude sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen. Als Material sind der regionalen Bauweise entsprechende Baustoffe zu verwenden, dies gilt auch für Plattenbeläge, Witterschutzdächer, Geländer, Wintergärten etc. Werden Fassadenverkleidungen angebracht, so sind senkrechte Holzschalungen in natürlicher Farbgebung zu verwenden. Holzhäuser sind zulässig.

1.8 Stellung der baulichen Anlagen

Aus städtebaulichen Gründen ist bei den nachfolgend aufgeführten Grundstücken – Baurechte Grundstücke Nr. 3, 4, 32, 33, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 und 55 laut Planeinschnitt – die Hauptfirstrichtung wie Planeintrag einzuhalten. Bei den restlichen Grundstücken wird die Einhaltung der eingetragenen Hauptfirstrichtung empfohlen; eine Drehung um 90 Grad ist jedoch zulässig.

Auf den Planeinschnitt "Abwasserbeseitigung / Mulden- und Grabensystem" wird hingewiesen.

Nummerierung der Baugrundstücke:



1.9 Höhenlage und Geländeanpassung

Die maximale Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (EFOK) ist für jedes geplante Gebäude individuell auf m ü. NN festgesetzt; die Festsetzung darf um maximal 10 cm überschritten werden. Diese Festsetzungen werden in der Begründung erläutert bzw. sind in den Planteil mit der maximal zulässigen Höhe der EFOK je Gebäude eingearbeitet.

Die Höhenlage der geplanten Gebäude (Wohnhaus mit Nebengebäude) ist durch die Errichtung und Abnahme eines Schnurgerüstes nachzuweisen.

Um die über das natürliche Gelände herausragende EFOK gestalterisch einzubinden, sind auf den Grundstücken Auffüllungen bis maximal 20 cm unter EFOK zulässig. Abgrabungen sind nur dann zulässig, wenn die EFOK bzw. im Bereich der Ausweisung I + U + D die Kellergeschossfußbodenoberkante (KFOK) tiefer als das natürliche Gelände liegt. Abgrabungen sind bis maximal 20 cm unter EFOK bzw. KFOK – unter der o. a. Voraussetzung - zulässig.

Die Höhendifferenzen zum Fahrbahn- oder Gehwegrand bzw. zum benachbarten Grundstück müssen durch Böschungen auf dem eigenen Grundstück überwunden werden.

2. Garagen

2.1 Dachform

Satteldach, Dachneigung max. 5° Differenz zum Wohngebäude, beidseitig gleich; oder abgeschlepptes Dach. Dacheindeckung, Tore und Fassadengestaltung wie Wohngebäude. Die Gestaltung aneinander gebauter Grenzgaragen ist aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht). Garagen mit Flachdächern und das Aufstellen von Blechgaragen ist unzulässig.

2.2 Die Festlegungen der BayBO und der gemeindlichen Garagen- und Dachgaubensatzung zu den Garagen sind verbindlich.

2.3 Stellplätze

Für die erforderliche Anzahl der Stellplätze wird auf die gemeindliche Stellplatzsatzung verwiesen.

3. Einfriedungen

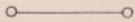
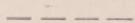
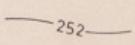
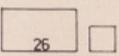
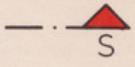
Grundstückseinfriedungen werden nicht zwingend vorgeschrieben. Die Höhe der Einfriedung einschließlich Sockel wird auf max. 1.00 m begrenzt. Dies gilt nicht für Hecken. Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von 25 cm zulässig. Die Einfriedung zu den öffentlichen Flächen hin hat mit Holzzäunen (Latten- oder Staketenzaun, stehende Lattung), oder mit Hecken zu erfolgen, zu den privaten Nachbargrundstücken sind auch hinterpflanzte Maschendrahtzäune zugelassen. Die Einfriedungen sind vor den Stützen vorbeizuführen.

Wenn Erschließungsstraßen vom Grundstück nicht durch einen zumindest einseitigen 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.

Die den Mulden zugewandten Grundstücksgrenzen dürfen nicht durch Zäune oder sonstige Einfriedungen eingefasst werden. Eine Einzäunung ist nur außerhalb der Mulden zulässig.

4. Die Anlieger haben auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenstützen zu dulden und zu unterhalten.

C. Hinweise

- | | | |
|-----|--|---|
| 1. | Bestehende Grundstücksgrenzen |  |
| 2. | Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen |  |
| 3. | Höhenlinien |  |
| 4. | Flurstücksnummern | z. B. 874 |
| 5. | Erdweg bestehend, landwirtschaftliche Nutzung |  |
| 6. | Bestehende bauliche Anlagen |  |
| 7. | Bebauungsvorschlag Wohngebäude |  |
| 8. | Bebauungsvorschlag Garage |  |
| 9. | Schnittlage |  |
| 10. | Ausnahmen (§ 31 BauGB)
Bauten, die geringfügig von der festgesetzten Bauweise abweichen (z. B. Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 1,0 m oder individuell gestaltete Bauentwürfe) können als Ausnahmen zugelassen werden. Die notwendigen Abstandsflächen gemäß BayBO müssen jedoch eingehalten werden. | |
| 11. | Rückstausicherung, Kellerentwässerung
Die Kellergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern. | |
| 12. | 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 m ² Dachfläche 2 - 3 m ³ nicht unterschreiten. | |
| 13. | Baustoffe, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit schädigen und deren Ersatz nach dem Stand der Technik möglich ist, sollen möglichst nicht verwendet werden. | |
| 14. | Immissionsschutz
Aus Gründen des Immissionsschutzes sollte eine entsprechenden Schalldämmung in der Dachhaut der Gebäude vorgenommen werden. | |
| 15. | 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. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des Bayer. DSchG. | |

Abwasserbeseitigung / Mulden- und Grabensystem:

Die Abwasserbeseitigung von den Grundstücken im Plangebiet erfolgt im Trennsystem; dabei werden die Oberflächenwässer in Mulden und Gräben eingeleitet. Der Bauherr hat die Planung und Ausführung seines Vorhabens – insbesondere die Wahl der Firstrichtung und die Stellung der Gebäude in den Bauflächen – unter Berücksichtigung der maximalen Erdgeschossfußbodenoberkante darauf abzustellen.

Bei Einhaltung der maximal festgesetzten Erdgeschossfußbodenoberkante ist aufgrund der hergestellten Grabensohle eine Entwässerung von Brauchwasserzisternen im Freispiegelgefälle in die offenen Gräben möglich. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Einleitung in das Graben- und Muldensystem am tiefsten grundstücksbezogenen Punkt des Entwässerungssystems zu erfolgen hat.

Die Oberflächenentwässerung ist des weiteren dann ohne Probleme möglich, so lange man sich an die vorgeschlagenen Baustandorte und Firstrichtungen hält.

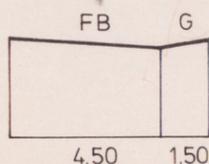
Bei Abweichung von den vorstehenden Ausführungen und Planungsvorschlägen müssen Bauherr und Planer die jeweilige Entwässerungssituation in das Mulden- und Grabensystem individuell prüfen und gegebenenfalls nach Lösungsmöglichkeiten suchen.

Weitere Ausführungen dazu können einer entsprechenden Broschüre, die der Markt Zapfendorf an die Bauwerber verteilen wird, entnommen werden.

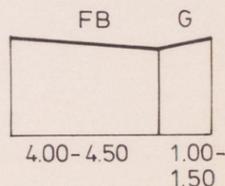
STRASSENQUERSCHNITTE

M 1 : 200

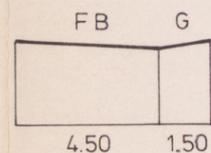
PLANSTRASSEN A,C,E



PLANSTRASSE B



PLANSTRASSE D



bzw. z.T.

