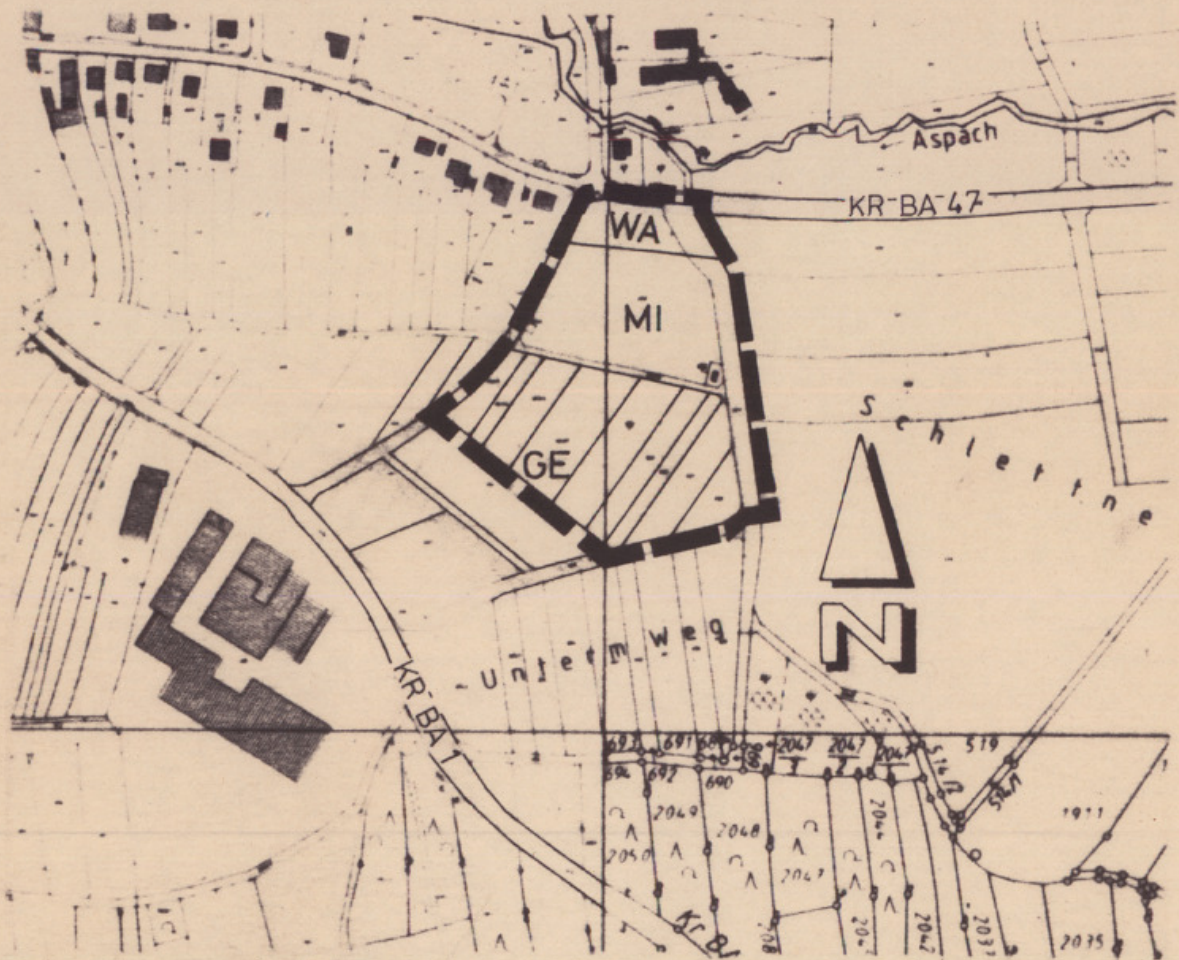


MARKT ZAPFENDORF BEBAUUNGSPLAN UNTERER WEG



BAMBERG, 30.11.1990

geä: 10.04.1991

SATZUNGS-

BESCHLUSS: 19.06.1991

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN

WEYRAUTHER+WITTMANN

HEINRICHS DAMM 28 • TEL. 0951 / 202051

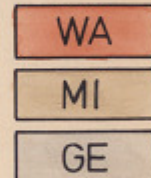
8600 BAMBERG

Wittmann

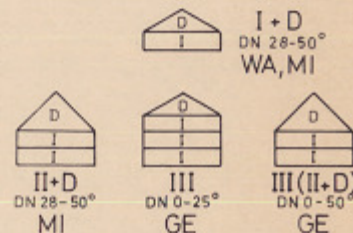
Textteil zum Bebauungsplan "Unterer Weg" im Markt Zapfendorf,
Landkreis Bamberg
Grundlagen des Bebauungsplanes sind die Tektur zum Flächen-
nutzungsplan, der Aufstellungsbeschuß des Marktgemeinde-
rates Zapfendorf vom 29. November 1990 sowie die Bebauungsplan-
vorentwürfe des Ingenieurbüros Weyrauther + 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 - 15 BauNVO)
 - 1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - 1.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
 - 1.3 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO, § 1 Abs. 5 BauNVO
i. Verb. mit § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) für
nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
Nachtarbeit ist nicht zulässig



2. **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB,
§§ 16 - 20 BauNVO)
 - 2.1 Zahl der Vollgeschosse
(§ 20 Abs. 1 BauNVO)
 - 2.1.1 Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei
ein Vollgeschoß nur im Dachgeschoß ent-
stehen darf. (WA und MI)
 - 2.1.2 Drei Vollgeschosse als Höchstgrenze,
wobei ein Vollgeschoß im Dachgeschoß ent-
stehen kann. (GE-Gebiet)



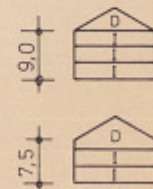
- 2.2 Grundflächenzahl GRZ
(§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
- 2.3 Geschoßflächenzahl GFZ
(§§ 16, 17 und 20 BauNVO)
- 2.4 Höhenfestsetzung
(§ 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)

z.B. 0,80

z.B. (2,0)

- 2.4.1 WA-Gebiet
Die maximale Traufhöhe beträgt 3,50 m
- 2.4.2 MI-Gebiet
Die maximale Traufhöhe beträgt 4,50 m (I+D) bzw. 7,50 m (II+D)
Die Grundstücksgröße muß mindestens 600 m² betragen
- 2.4.3 GE-Gebiet
Die maximale Traufhöhe bei III be-
trägt 9,00 m

Die maximale Traufhöhe bei III (II + D)
beträgt 7,50 m
(Zulässige Dachneigungen beachten)
- 2.4.4 Gemessen wird von Oberkante natürliches bzw. festge-
legtes Gelände bis zur Schnittlinie Wand/OK Dachhaut.
- 2.4.5 Ausnahmen können im GE-Gebiet zugelassen werden, wenn
dies für gewisse Betriebsteile nötig ist und das Orts-
und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.



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 Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3.3 Stellung der baulichen Anlagen

3.3.1 Hauptfirstrichtung mit Nebenfirstrichtung

Im MI-Gebiet sind Nebenfirstrichtungen unter Einhaltung der Hauptfirstrichtungen zugelassen (Anbauten, Nebengebäude etc.).

Im GE-Gebiet ist die Firstrichtung frei wählbar.

3.3.2 Höhenlage

Hauseingänge und die Oberkante des fertigen Fußbodens dürfen höchstens 30 cm über dem natürlichen oder festgelegten Gelände liegen. 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.

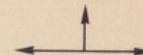
3.3.3 Ausnahmen (§ 31 BauGB)

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.

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

Soweit die eingetragenen Baulinien und Baugrenzen geringere Abstandsflächen als nach § 6 BayBO ergeben, werden diese festgesetzt.
Vorschriften für Brandschutz, Lüftung, Belichtung etc. müssen jedoch gemäß BayBO gewährleistet sein.

O



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

4.1 Straßen mit Gehweg

4.2 Selbständiger Fußweg

4.3 Maßzahlen

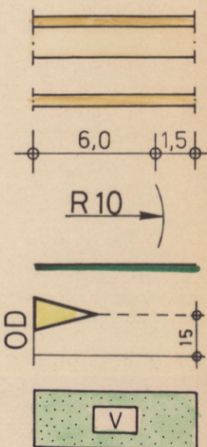
4.4 Einmündungsradius

4.5 Straßenbegrenzungslinie

4.6 Ortsdurchfahrtsgrenze Kr BA 47 mit Bauverbotszone (Art. 4 und 23 Abs. 1 BayStrWG)

4.7 Straßenbegleitgrün

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



5. **Stellplätze und Garagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

5.1 Stellplätze

St

5.2 Garagen

Ga

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 Garagegebäude beträgt 8,50 m.

Es sind Einzel- und Doppelgaragen zulässig.

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

Die Festlegungen der BayBO hierzu sind zu beachten. Innerhalb des GE-Gebietes können Garagen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

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

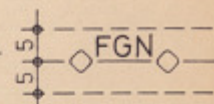
5.5 Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten. Er darf nicht durch Einfriedungen oder Tore beschränkt werden.

5.6 Die max. Traufhöhe wird auf 2,75 m festgesetzt.
Im GE-Gebiet auf max. 4,00 m.

5.7 Die Verschiebung oder Verlegung von Garagen innerhalb des Baugrundstückes ist ausnahmsweise möglich. Vorher ist die Genehmigung der Gemeinde hierfür einzuholen.

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

- 6.1 Bestehende FGL-Leitung bzw. 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 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 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.
- 6.2 Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Versorgungs- 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.
- 6.3 Bestehende Umformerstation
- 6.4 Geplante Umformerstation
- 6.5 Bestehende Gasübergabestation FGN - FGL



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

7.1 Öffentliche Grünflächen

7.2 Verkehrsgrünflächen

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

7.4 Pflanzgebote für freiwachsende Hecken mit heimischen Laubgehölzen zur freien Landschaft hin oder als Trennung zwischen GE und MI-Gebieten

7.5 Private Grünflächen

7.6 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.

7.7 Versiegelungen

Maximal 15 % der nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen an der Oberfläche wasserundurchlässig versiegelt werden.
Dies gilt nicht für das Gewerbegebiet.

7.8 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)

Die Gebäude im MI- und WA-Gebiet sind in fränkischer Bauweise zu errichten, welche der Lage des Baugebietes entspricht.

8.1 Hauptgebäude

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 sowie andere Nebenfirstrichtungen im MI-Gebiet sind zulässig. Diese Festsetzungen gelten nicht für das GE-Gebiet.

8.1.2 Dachform

Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach

Der Dachvorsprung an Traufe und Ortsgang darf max. 50 cm betragen.
Diese Festsetzung gilt nicht für das GE-Gebiet.
Hier sind auch Flach- und Pultdächer zugelassen.

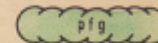
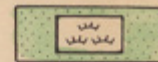
8.1.3 Dachneigung

Bei I + D, II + D

Bei III (II + D)

Bei III

Die Neigung der Dächer muß im WA- und MI-Gebiet beidseitig gleich sein.



SD,WD,KWD

FD, PD

28-50°

0-50°

0-25°

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.

Diese Festsetzungen gelten nicht für das GE-Gebiet.

8.1.5 Kniestock

Kniestöcke sind bis zu einer 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.

Diese Festsetzungen gelten nicht für das GE-Gebiet.

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.

Im GE-Gebiet sind Stahlhallen und Metallverkleidungen zulässig.

8.2 Garagen

Dachform Satteldach, Walmdach, Krüppelwalm, Dachneigung 28° - 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 im WA- und MI-Gebiet unzulässig.

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

8.3 Festsetzungen über 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 Staketenzaun, 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. Immissionsschutz

Für Wohnungen, welche im Geltungsbereich errichtet werden, sind von den Eigentümern selbst weitergehende Schallschutzmaßnahmen durchzuführen.

Es sind Fenster und Türen der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI 2719 einzubauen.

Die Ruheräume sind in der vom Lärm abgewandten Seite (Norden und Osten) anzuordnen.

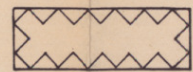
11. Sonstige Festsetzungen

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



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

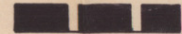
Sichtdreiecke



Diese Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten.

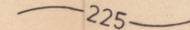
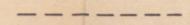
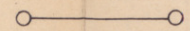
Bepflanzung und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

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



B. Hinweise

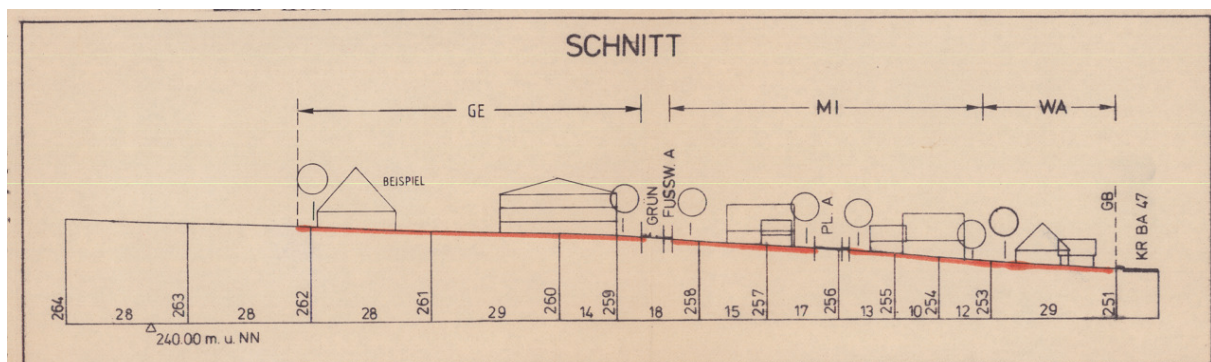
1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Entfallende Grundstücksgrenzen
3. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
4. Höhenlinien
5. Flurstücksnummern
6. Bestehende bauliche Anlagen
7. Denkmalpflege



z.B. 664

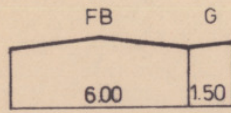


Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, daß bei den Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz vom 25. Juni 1973 (GVBl 13, 1973) unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gemeldet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



STRASSENQUERSCHNITTE M. 1:200

PLANSTRASSE A



FUSSWEG A

