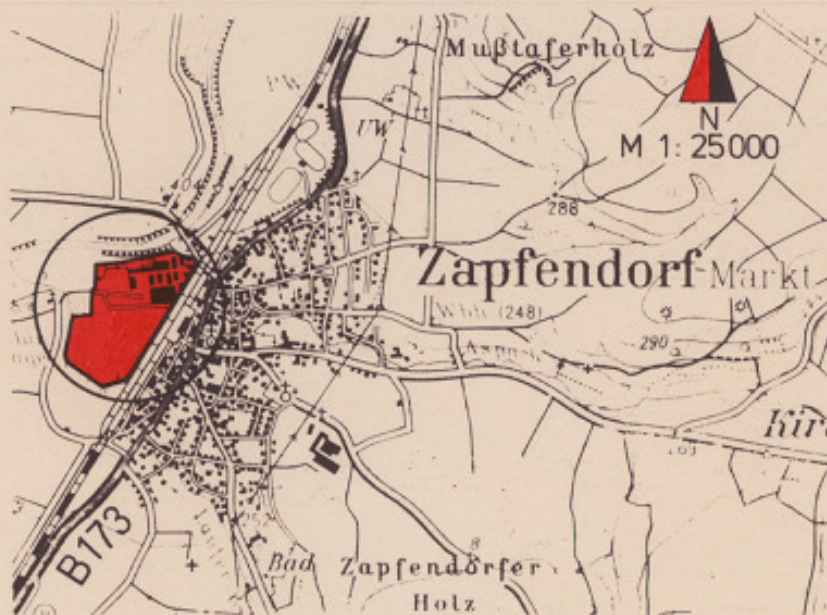


BEBAUUNGSPLAN ZAPFENDORF - WEST

MARKT ZAPFENDORF

LANDKREIS BAMBERG



BAMBERG, 17.04.1997

GEÄ.: 23.10.1997

GEÄ.: 27.02.1998

SATZUNGSBESCHLUSS: 04.06.1998

**BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR**

PFAHLPLÄTZCHEN 1, 96049 BAMBERG, TEL. 0951 / 59393, FAX 0951 / 59593

Textteil zum Bebauungsplan "West", Markt Zapfendorf, Landkreis Bamberg
Grundlage des Bebauungsplanes ist der Aufstellungsbeschluß des Marktgemeinderates Zapfendorf vom 21.11.1996.

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 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen nach § 15 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO:

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Betriebsinhaberwohnungen (auch Wohnungen für Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen) sind im vorliegenden Fall nur im Bereich südlich der Planstraße A zulässig, um so mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden.

GE

1.2 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Aufgrund von § 11 Abs. 2 BauNVO ist ein Sondergebiet Feuerungsanlage ausschließlich zur Verbrennung von Hölzern mit Nebenanlagen zur Holzlagerung und Holzbehandlung festgesetzt. Dabei ist die maximal zulässige Feuerwärmeleistung im Dauerbetrieb auf 30 MW/th festgesetzt.

SO_F

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

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 3 Vollgeschosse zulässig: Z = III / II + D.

Das dritte Vollgeschosß ist nur im Dachgeschosß zulässig.

III (II + D)

2.1.2 Maximal 3 Vollgeschosse zulässig: Z = III.

III

2.1.3 Maximal 5 Vollgeschosse zulässig: Z = V.

V

2.2 Grundflächenzahl GRZ

(§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

z. B. 0,7

2.3 Geschoßflächenzahl GFZ

(§§ 16, 17 und 20 BauNVO)

z. B. (21)

2.4 Höhenfestsetzung

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

Für den Bereich mit der Festsetzung III / II + D gilt: Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 11,0 m bei II + D. Gemessen wird von der Erdgeschoßfußbodenoberkante bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/OK Dachhaut.

Die maximale Firsthöhe für diesen Bereich beträgt 15,0 m.

Für den Bereich mit der Festsetzung III gilt: Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 12,0 m bei III. Gemessen wird von der Erdgeschoßfußbodenoberkante bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/OK Dachhaut.

Die maximale Firsthöhe für diesen Bereich beträgt 16,0 m.

Für den Bereich mit der Festsetzung V gilt: Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 22,0 m bei V. Gemessen wird von der Erdgeschoßfußbodenoberkante bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/OK Dachhaut.

Die maximale Firsthöhe für diesen Bereich beträgt 25,0 m.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Abweichende Bauweise

(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

a

3.1.1 Sowohl Einzelgebäude als auch Doppelgebäude zulässig; da es sich um Gewerbegebiet mit entsprechenden Nutzungsansprüchen handelt, darf die Gebäudelänge auch 50 m überschreiten.



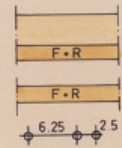
3.2 Baugrenze

(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO (Art. 7, Abs. 1, Satz 1, letzter Halbsatz BayBO).

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

- 6.1 Planstraße mit Geh- und Radweg
- 6.2 Selbständiger Geh- und Radweg
- 6.3 Maßzahlen
- 6.4 Straßenbegrenzungslinie



- 6.5 Bahnen
Flächen für Bahnanlagen



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

- 7.1 Trafostation bestehend



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

- 8.1 Abwasserleitung geplant
- 8.2 Abwasserleitung bestehend
- 8.3 Bestehende Elektro - Freileitung oberirdisch mit beidseitigem Schutzstreifen
- 8.4 Bestehendes Elektrokabel unterirdisch
- 8.5 Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Stromversorgungskabel sind grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichem Grund zu verlegen.



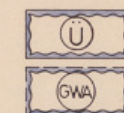
9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- 9.1 Öffentliche Grünflächen
- 9.2 Private Grünflächen



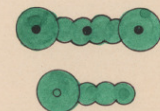
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- 10.1 Überschwemmungsgebiet
- 10.2 Grenzen des Wasserabflußgebietes



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

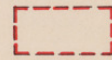
- 13.1 Bestehender und zu erhaltender Grünzug als Abschluß des Plangebietes
- 13.2 Pflanzgebote für Bäume und Sträucher innerhalb der privaten Grundstücksflächen. Zu verwenden sind einheimische großkronige Laubbäume, auf den Privatflächen auch Obstbäume. Die entsprechenden Planeinträge sind lagemäßig nicht bindend. Geplante Neupflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe sind möglichst auszuschließen bzw. der endgültigen Wuchshöhe entsprechend zum Gleis hin abgestuft anzuordnen (Abstand zu den Bahnanlagen größer als Endwuchshöhe).
- 13.3 Versiegelungen
Für das Gewerbegebiet gilt: Maximal 50 % der nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen an der Oberfläche wasserundurchlässig versiegelt werden.



15. Sonstige Planzeichen

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

Garagen



Ga

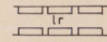
Stellplätze

St

Grenzgaragen müssen dem Art. 7 Abs. 4 BayBO entsprechen.

- 15.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Leitungsrecht



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

Fläche für eine Schallschutzwand



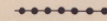
Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel für die Nachtstunden laut Planeinschnitt bzw. Beschrieb in der Begründung

z.B. ^{max.} 50dB(A)

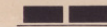
- 15.4 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Im Bereich der Bahnanlagen sind die Signalsichten und die Sichtflächen an den Bahnübergängen freizuhalten.

- 15.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



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



- 15.7 Ausnahmen (§ 31 BauGB)

Bauten, die geringfügig von der festgesetzten Bauweise abweichen (z. B. geringfügige Über- oder Unterschreitung der in Teil B festgesetzten Maßzahlen oder individuell gestaltete Bauentwürfe) können als Ausnahmen zugelassen werden. Die notwendigen Abstandsflächen gemäß BayBO müssen jedoch eingehalten werden.

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

1. Gebäude

- 1.1 Dachform

Für Wohngebäude ist zulässig: Satteldach, Walmdach. Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 70 cm und am Ortgang max. 40 cm betragen.
Für Gewerbegebäude ist zulässig: Satteldach, Pultdach, Flachdach oder Sheddach.

SD, WD

SD, PD, FD,
SHD

- 1.2 Dachneigung

Für Wohngebäude ist zulässig: Die Neigung der Dächer muß beidseitig gleich sein. Die Neigung muß zwischen 38° und 52° betragen.

DN 38°-52°

- 1.3 Kniestock

Kniestöcke sind nur bei Wohngebäuden und dann bis zu einer Höhe von maximal 50 cm zulässig.

- 1.4 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 Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen. Als Material sind der regionalen 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. Holzhäuser sind zulässig.

Bei Gewerbegebäuden sind auch Metalverkleidungen und Stahlhallen zulässig; diese Gebäude sind bei einer Seitenlänge von mehr als 30 m in ihrer Fassade deutlich zu gliedern.

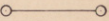
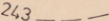
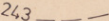




2. Garagen
 - 2.1 Flächen für Garagen und Stellplätze
Zusätzlich zu den im Plan eingetragenen Garagen und Stellplätzen sind auf Privatgrund weitere Garagen und Stellplätze zulässig. Der Stauraum vor den Garagen darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden. Vor der Zufahrt zu den einzelnen Gewerbegrundstücken ist ein Stauraum von mindestens 9 m Tiefe ständig freizuhalten.
 - 2.2 Dachform
Satteldach oder Flachdach. Die Gestaltung aneinander gebauter Grenzgaragen ist aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht). Ein Kniestock für Garagen ist nicht zulässig.
 - 2.3 Die Festlegungen der BayBO zu den Garagen sind verbindlich.
 - 2.4 Stellplätze
Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist für das Plangebiet anzuwenden. Auf den einzelnen Betriebsgrundstücken sind die erforderlichen Stellplätze gem. BayBO jeweils auf Privatgrund nachzuweisen.

3. Einfriedungen
Wenn Erschließungsstraßen vom Grundstück nicht durch einen Gehweg getrennt sind, ist entlang des Grundstückes kein Mauersockel zulässig. 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.

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

5. Geländeanpassung
Im Bereich südlich der Planstraße A ist eine Auffüllung des Geländes bis zur vorhandenen Geländehöhe, wie nördlich der Planstraße A gegeben, zulässig.
Das zukünftige natürliche Gelände ist weitestgehend beizubehalten und darf durch Abgrabung oder weitere Auffüllung nicht derart verändert werden, daß das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird. Überhöhte Terrassenaufschüttungen mit steilen Böschungen sind nicht zulässig.

C. Hinweise

- | | | |
|-----|---|--|
| 1. | Bestehende Grundstücksgrenzen |  |
| 2. | Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen |  |
| 3. | Höhenlinien | 243  |
| 4. | Flurstücksnummern | z B1192/71  |
| 5. | Bestehende bauliche Anlagen |  |
| 6. | Bebauungsvorschlag bzw. geplante bauliche Anlagen |  |
| 7. | Geplante Westtangente |  |
| 8. | Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden. | |
| 9. | 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 BayerDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2. | |
| 10. | Soweit für die Errichtung von Verteilerschränken keine geeigneten Gehwege bzw. öffentlicher Grund vorhanden sind, müssen die Verteilerstationen auf Privatgrund errichtet werden können. | |

