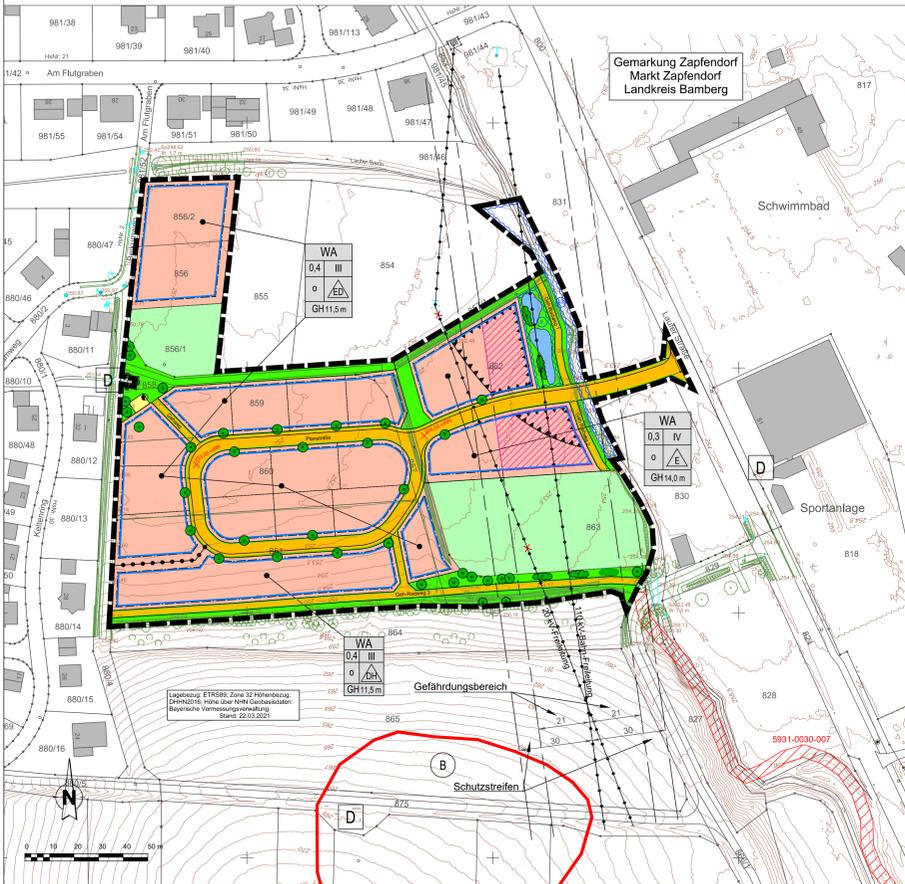


# Bebauungsplan (BBP) "Zapfendorf-Süd III" mit integriertem Grünordnungsplan (GOP), Markt Zapfendorf, Landkreis Bamberg, M= 1:1.000



**PRÄAMBEL**  
Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt der Markt Zapfendorf folgende Satzung zum Bebauungsplan "Zapfendorf-Süd III".

Für den Bebauungsplan gilt der von der Planungsgruppe Stunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 24.10.2022, der zusammen mit den Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

- Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)
  - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3736), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
  - die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
  - die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286).

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**Art der baulichen Nutzung**

**WA** Allgemeine Wohngebiete

**Maß der baulichen Nutzung**

0,4 Grundflächenzahl (Beispiel)

III Zahl der Vollgeschosse (Beispiel)

GH14,0 m Gebäudehöhe (Beispiel)

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

o Offene Bauweise

▲ nur Einzelhäuser zulässig

▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

▲ nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

**Baugrenze**

eingeschränkte Baufläche

**Verkehrsflächen**

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Mindesthöhe mNN der geplanten Straße (Beispiel)

**Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken**

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Elektrizität

**Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**

110-kV-Bahnstrom mit Schutzstreifen

20-kV-Freileitung, wird bei Realisierung des Baugelbietes mind. in dessen Geltungsbereich verkabelt

**Grünflächen**

Private Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Regenrückhaltung
- Hochwasserschutzmaßnahme Laufer Bach
- Regenrückhaltebecken

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- zu pflanzende Bäume und Sträucher, lagemäßig nicht gebunden
- zu erhaltende Bäume

- Sonstige Pflanzzeichen**
- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
  - Planzenliste Sträucher
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes
  - Hotzappel
  - Digitale Flurkarte
  - bestehende Gehölze

## ZEICHNERISCHE HINWEISE

- Topografie
- Digitale Flurkarte
- bestehende Gehölze
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
- Biotope der Bayer. Biotopkartierung
- Bodendenkmal
- Baudenkmal

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1. Art der baulichen Nutzung**  
Das Baugelbiet wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die unter § 4 Abs. 3 Punkt 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen im Allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**  
Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO und die Geschosshöhenzahl (GFZ) im Sinne von § 20 BauNVO sind je nach Pläneinschrieb als Höchstgrenze festgesetzt.  
Die maximale Firsthöhe wird gemäß den jeweiligen Pläneinschrieben festgesetzt. Gemessen wird von der Erdgeschoss-Rohfußbodenoberkante bis zum obersten baulichen Abschluss der Hauptgebäude.  
Die maximale Zahl der Vollgeschosse ist gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO je nach Pläneinschrieb festgesetzt, wobei bei einer Zahl von 4 Vollgeschossen das oberste Geschoss als Laterengeschoss mit einer Rücknahme der Außenwand von mind. 1,5 Metern auszubilden ist.
- 3. Bauweise**  
Es ist die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind Einzel- / Doppelhäuser und Hausgruppen gemäß Pläneinschrieb zulässig.
- 4. Überbaubare Grundstücksflächen**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen gekennzeichnet. Die Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.
- 5. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), sowie Anlagen für Stellplätze und Garagen**  
Garagen, Carports und Nebenanlagen, wie auch Einrichtungen zur Müllentsorgung und Gasversorgung, Geräteschuppen oder Gartenhäuser, dürfen bis zu einer Fläche von 25 m<sup>2</sup> auch außerhalb der Baugrenze und ohne Lagebestimmung liegen.  
Balkone und Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig, es sind jedoch die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung zu beachten.

**6. Hochwasserschutz**  
Im gemäß Pläneinschrieb gekennzeichneten Bereich für Hochwasserschutzmaßnahmen hat gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1b und c BauGB eine Erhöhung der Uferkante des Laufer Baches um mindestens 50 cm zu erfolgen.  
Bauliche Anlagen sind im gesamten Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erst dann zulässig, wenn die Maßnahmen zur Erhöhung des Laufer Baches abgeschlossen sind. Diese sind mit dem zuständigen Fachbereich 42.2 des Landratsamtes Bamberg sowie dem Wasserwirtschaftsamt Kronach abzustimmen.

**7. Immissionsschutz**  
**7.1 Schalldämmmaße**  
Um gesunde Wohn- und Ruheverhältnisse in den Innenräumen der künftigen Wohngebäude zu gewährleisten, haben alle Bauteile bei den neuen Wohngebäuden ein Schalldämmmaß mit einem Innenlärmpegel von maximal 35 dB(A) tags und maximal 30 dB(A) nachts aufzuweisen. Im Zusammenhang mit dem Rahmen der geltenden Baugenehmigungsverfahren zu erbringenden Nachweise müssen die festgelegten Schalldämmmaße mindestens einen Wert von R<sub>w</sub>/R<sub>w</sub>v von 35 dB(A) oder höher aufweisen. Dies entspricht der bisherigen Schallschutzkategorie III (ab 35 dB(A)).  
Zusätzlich wird der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen für alle Geschosse empfohlen.

**7.2 Nacht-Park-Verbot**  
Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sind bauliche Anlagen innerhalb der gemäß Pläneinschrieb dafür markierten Fläche (Planzeichen 15.6 der PlanZV) unzulässig, bis ein Nacht-Park-Verbot gemäß beiliegender schalltechnische Untersuchung ausgesprochen wurde und somit die Richtwerte der TA Lärm nicht mehr überschritten werden.  
Die schalltechnische Untersuchung liegt der Begründung zum Bebauungsplan bei und ist Teil der aufliegenden Planung.

**8. Versorgungsleitungen**  
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB wird für sämtliche Versorgungsleitungen die unterirdische Verlegungsweise festgesetzt. Erforderlichenfalls sind vom Grundstückseigentümer im Privatgrundstück Kabelgräben für die Hausführung bereitzustellen, etwaige Schutzabstände sind zu beachten.  
**Bestehende 110-kV-Freileitung der Bahn mit Schutzstreifen**  
Der Schutzstreifen der 110-kV-Leitung beträgt beidseitig 30 m ausgehend von der Mittelachse. Innerhalb des Schutzstreifens unterliegen die Grundstücke folgenden Nutzungsbeschränkungen: Bäume, Kulturen und sonstiger Aufwuchs und Vorrichtungen wie Stangen und dgl. dürfen keine größere Höhe als 3,50 Meter über dem Erdboden erreichen.  
Beregnungsanlagen dürfen eine Gipfelhöhe des Wasserstrahles bis zu 3,50 Meter erreichen. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung der DB AG, Geschäftsbereich Netz.  
Innerhalb des Schutzstreifens (s. Planzeichnung) dürfen Bauten, An- und Aufbauten oder Anlagen jeglicher Art sowie Aufschüttungen und Abtragungen oder sonstige Maßnahmen, die das Erdniveau erhöhen, nur nach Prüfung (DIN VDE 0210/EN50431 und DIN VDE 0105) und mit Zustimmung der DB Energie GmbH vorgenommen werden. Dies gilt auch für die Dauer von Baumaßnahmen.  
Feuergefährliche, sprenggefährliche und zum Zerfall neigende Stoffe dürfen im Leitungsbereich weder in Gebäudeteilen noch im Freien gelagert werden.  
Der Sicherheitsabstand zwischen der Freileitung und baulichen Anlagen ist eingehalten, wenn etwaige Bauobjekte einen Abstand von mindestens 21 m zur Leitungssache aufweisen (s. Planzeichnung). Eine Einzelfachprüfung ist dann nicht mehr erforderlich.  
Bei Planungen für den Bau von Gebäuden, Anlagen, Straßen, Wegen, Entwässerungen, und sonstiger Bebauung im Bereich des Schutzstreifens muss die DB Energie GmbH als Träger Öffentlicher Belange unter Beilage genauer Lage- und Höhenpläne (Profilpläne) beteiligt werden. Die Höhenangaben sind dabei zwingend auf Normal Null (NN) zu beziehen. Im Schutzstreifenbereich der Leitung ist wegen der einzuhaltenden Sicherheitsabstände mit eingeschränkten Bauhöhen zu rechnen.  
Die bestehenden Dienstbarkeiten müssen auf die neu gebildeten Grundstücke übertragen werden. Etwaige Einziehungen innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Leitung sind so auszuführen, dass im Falle eines möglichen Störungsereignisses an den Hochspannungsleitungen eine Durchfahrt für ein Einsatzfahrzeug zerstörungsfrei geöffnet und geschlossen werden kann.  
Beim Einsatz eines Turmdrehkrans, Autokranes oder einer Betonpumpe innerhalb der Baubeschränkungszone müssen der Aufstellung, die Auslegerhöhe und der Schwenkbereich mit der DB Energie GmbH abgestimmt werden. Die Schwenk- und Bewegungsmöglichkeiten aller Baugeräte (inkl. jeglicher Lasten, Trag- und Lastaufnahmemittel etc.) ist im Zuge der Bauausführung so einzuschränken, dass eine größere Annäherung als 5 m zu den Leiterteilen der 110-kV-Bahnstrecke ist. Dabei ist zu beachten, dass alle möglichen Bewegungen der Leiterteile hinsichtlich ihrer Auswucht- und Durchgangverhalten in Betracht gezogen werden müssen. Die Sicherheitsvorschriften gemäß aktueller DIN VDE 0105 sind stets zu beachten.

**9. Pflanz- und Erhaltungsgebote**  
Alle im Plan entsprechend gekennzeichneten Gehölze sind zu erhalten und vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Absperrung mit Bauzaun) vor Beeinträchtigungen durch den Baubetrieb zu schützen.  
Jedliche Maßnahmen im Baugelbiet, welche zu einer Beeinträchtigung des Gehölzbestandes auf der südlich angrenzenden Flur-Nummer 864, Gemarkung Zapfendorf, führen, sind unzulässig.  
Die privaten Gartenflächen sowie die öffentlichen Grünflächen sind mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (siehe nachfolgende Pflanzenlisten). Die zu pflanzenden Gehölze sind artenspezifisch zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang entsprechend den Festsetzungen der Planzgebote zu ersetzen. Je 200 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein Obstbaum oder sonstiger großwüchsiger Laubbau aus der nachfolgenden „Pflanzenliste Bäume“ zu pflanzen.  
**Pflanzenliste:**  
Die Pflanzungen sind mindestens in den angegebenen Pflanzenqualitäten auszuführen. Als Mindestpflanzqualitäten gelten:

- Hochstamm, 3vv, mSt, StU 16 - 20, bei Obstgehölzen: mB, StU 16 - 18
  - Hei. 2vv, 125 - 150 (mB oder ohne, je nach Art und Angebot)
  - VSt, 3 - 4 Tr., 80 - 100
- Pflanzenliste Bäume**
- |                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| Eberesche           | <i>Sorbus aucuparia</i> |
| Hainbuche           | <i>Carpinus betulus</i> |
| Spitz-Ahorn         | <i>Acer platanoides</i> |
| Stiel-Eiche         | <i>Quercus robur</i>    |
| Trauben-Eiche       | <i>Quercus petraea</i>  |
| Vogel-Kirsche       | <i>Prunus avium</i>     |
| Winter-Linde        | <i>Tilia cordata</i>    |
| Heimische Obstbäume |                         |
- Pflanzenliste Sträucher**
- |                         |                            |
|-------------------------|----------------------------|
| Eingrifflicher Weißdorn | <i>Crataegus monogyna</i>  |
| Feld-Ahorn              | <i>Acer campestre</i>      |
| Gemeiner Hartnagel      | <i>Cornus sanguinea</i>    |
| Gemeiner Schneeball     | <i>Viburnum opulus</i>     |
| Haselnuss               | <i>Corylus avellana</i>    |
| Heckenkirsche           | <i>Lonicera xylosteum</i>  |
| Holzappel               | <i>Malus sylvestris</i>    |
| Hundsrose               | <i>Rosa canina</i>         |
| Pflaflenhütchen         | <i>Euconymus europaeus</i> |
| Schlie                  | <i>Prunus spinosa</i>      |
| Schwarzer Holunder      | <i>Sambucus nigra</i>      |
| Wildbine                | <i>Pyrus communis</i>      |

Bei der Durchführung von Gehölzpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Gehölze in einem Abstand von mind. 2,50 m zur Außenwand von bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Sollten diese Abstände unterschritten werden, sind in Abstimmung mit dem Leitungsträger geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen (s. a. Hinweise Nr. 11).

**10. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

**10.1 Artenschutz**  
Zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände dürfen Gehölzrodungen und die Baufeldräumung bzw. ein Abmähen des Bewuchses nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also nur von Oktober bis Februar, erfolgen.  
Auf Wiesenflächen mit dem Vorkommen des Dunklen Wiesenknochen-Ameisenbäulings im Gebiet der Marktgemeinde ist das Mahdregime als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEP-Maßnahme) für den Dunklen Wiesenknochen-Ameisenbäuling im Flächenumfang von 3 : 1 Ausgleich zum Eingriff (auf dem Flurstück 862, Gemarkung Zapfendorf, mit einer Fläche von 4.563 m<sup>2</sup>) anzupassen. Eine entsprechend angepasste Wiesennutzung ist langfristig sicherzustellen.  
Zur Erbringung des Ausgleichsbedarfs von 13.689 m<sup>2</sup> für die Schaffung eines Ersatzlebensraumes für den Dunklen Wiesenknochen-Ameisenbäuling sind eine Teilfläche von 5.691 m<sup>2</sup> der Fl-Nr. 1895, eine Teilfläche von 1.802 m<sup>2</sup> der Fl-Nr. 1900, eine Teilfläche von 3.311 m<sup>2</sup> der Fl-Nr. 1902 sowie die Fl-Nr. 1906 mit 2.895m<sup>2</sup> Gemarkung Zapfendorf, heranzuziehen.  
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Flusskrebstes im Zuge des Brückenbaus zur Kreuzung des Laufer Baches entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, um Sedimenteinträge und Verschlusungen in das Gewässer zu vermeiden. Zur Sicherstellung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen ist durch die Marktgemeinde im Zuge des Erschließungsausbaus eine Umweltbauleistung zu beauftragen.

**10.2 Bodenschutz**  
Alle im Geltungsbereich des Bebauungsplans dargestellten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ sind mit einer wassergebundenen Decke auszuführen.

**10.3 Ersatzpflanzungen**  
Für die nachbegründeten Gehölze am Laufer Bach, in welche zur Herstellung der Anbindung an die Laufer Straße eingegriffen werden muss, sind flächengleiche Ersatzpflanzungen in Form naturnaher Heckenstrukturen im Bereich der Regenrückhaltebecken vorzusehen.  
Für die Ersatzpflanzungen entlang der Rückhaltebecken sind die übrigen Pflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen ist getriebenes Pflanzmaterial des Vorkommensgebiets „S1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“ zu verwenden.  
Weitergehende Beeinträchtigungen des Gewässerecologiegebiets im Zuge der Hochwasserschutzmaßnahmen sind im dazugehörigen Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Betroffene Gehölze sind dann entweder zu verpflanzen oder flächengleich durch Gehölzpflanzungen aus getriebenen Pflanzmaterial auszugleichen.

**11. Regenerative Energien**  
Im Baugelbiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen.

**12. Ausschluss von Steingärten und -schüttungen**  
Flächenhafte Stein-/Kies-/Spit- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

## Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

**1. Höhenlage der baulichen Anlagen**  
Im Gebiet wird als neue Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen die neue Verkehrserschließungsanlage (Straße am Grundstück) definiert. Die Höhe der künftigen Erschließungsstraße kann durch die Planzeichnung entnommen werden.  
Die Höhen der Baugruben sind auf die Höhe des Straßenniveaus der Erschließungsstraße anzupassen, wobei sicherzustellen ist, dass die Grundstücksfläche mind. 0,05 m, max. 0,20 m über der neuen Bezugsebene liegt, um eine Entwässerung des Notüberlaufs RW-Verankerung in den öffentlichen Straßenraum sicherstellen zu können.  
Die Erdgeschoss-Rohfußboden-Oberkante der Hauptgebäude ist mindestens 20 Zentimeter und höchstens 40 Zentimeter über dem Niveau der neuen Erschließungsanlage im Mittel vor dem jeweiligen Baugrundstück zu errichten.

**2. Dächer**  
Zugelassen sind alle Dachformen, die dem gegenwärtigen Stand der Technik entsprechen. Ausgenommen hiervon sind Tonnendächer.  
Der Dachstuhl eines Hauses darf an Ortsgang 75 cm und an der Traufe 75 cm zzgl. Dachrinne nicht überschreiten, gemessen ab der äußersten Baukörperkante.  
Als Dacheindeckung sind rote, braune oder schwarze Eindeckungen aus nichtglänzenden Materialien zulässig. Es sind nur Metalldächer zulässig, deren Beschichtung dem jeweils geltenden Stand der Technik entspricht.  
Die Beschichtung von Gebäuden und Anlagen innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Freileitung ist nach DIN 4102 Teil 7 herzustellen (brandschutztechnische Anforderungen).  
Ab einer Dachneigung von 20° sind Ton- oder Ziegeldächer oder Betondachsteine zu verwenden.  
Für Wintergärten sind Glasdächer zulässig.  
Dachbegrünungen und Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich zulässig.

**3. Fassadengestaltung**  
Als Materialien für Fassaden ist Putz, Holz oder Klinker zulässig.

**4. Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge**  
Stellplätze und Zufahrten zu Garagen sind mit durchlässigen Belägen aus Rasengittersteinen, Rasenplaster, Schotterbelag oder wassergebundener Decke zu versehen.  
Soweit erforderlich, können die stärker beanspruchten Flächen (Fahrgrassen, Zufahrten) in Pflasterbelag ausgeführt werden. Asphaltdecken sind nicht zulässig.  
Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Stellplatzsatzung des Marktes Zapfendorf.

**5. Einfriedungen**  
Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche darf die Höhe der Einfriedung 1,25 m nicht überschreiten. Die Errichtung von Trockenmauern aus regionaltypischen Naturstein ist zum Straßenraum hin bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig.  
Stützmauern im Grundstücksbereich sind bis maximal 1,0 m Höhe zulässig.

**6. Entwässerung**  
Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, das Merkblatt ATV-DVWK-M 153 („Handlungsanweisungen zum Umgang mit Regenwasser“) ist anzuwenden.  
Das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer (auch das Einleiten in das Grundwasser vor Versickerung) darf grundsätzlich der wasserrechtlichen Erlaubnis, sofern das Einleiten nicht erlaubnispflichtig im Rahmen der NWFw/Regelung zugehörigen technischen Regeln im TRENZw bzw. TRENZw erfolgt, diese wasserrechtliche Erlaubnis muss vor der Inbetriebnahme der entsprechenden Anlagen vorliegen. Unabhängig von der Genehmigungspflicht sind für die Errichtung und den Betrieb der Versickerungsanlagen die Arbeitsblätter DWA-A 138 und DWA-A 102 sowie das Merkblatt DWA-M 153 anzuwenden.  
Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 986 Bl. 1 Ziff. 14 - Schutz gegen Rückstau - zu beachten.

**7. Bodendenkmale**  
Sollten bei den Bauarbeiten Bodendenkmale auftreten, so unterliegen diese der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalbehörde. Auf die entsprechenden Artikel des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) wird hingewiesen.

**8. Art 8 Abs. 1 DSchG: War Bodendenkmal auffindend, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befiehlt die Untere Denkmalbehörde, die Arbeiten zu unterbrechen, bis der Fund gelichtet ist. Die Arbeiten sind zu unterbrechen, bis der Fund gelichtet ist. Die Arbeiten sind zu unterbrechen, bis der Fund gelichtet ist. Die Arbeiten sind zu unterbrechen, bis der Fund gelichtet ist.**

**8. Art 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalbehörde die Gegenstände vorher freigeibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.**

**2. Regenerative Energien**  
Die Nutzung von Solarenergie, also der Einsatz von Sonnenkollektoren und/oder von Photovoltaik-Modulen ist begrüßt.  
Die Nutzung von Erdwärme (Geothermie) ist ebenfalls zulässig und wird begrüßt.  
Für die Nutzung von Erdwärme oder Erdwärmesonden oder Wasser-Wasser-Wärmepumpen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

**3. Regenwassernutzung**  
Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Bei der Nutzung von Regenwässern wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften und hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen.  
Der Bau von Zisternen ist möglich. Pro Grundstück wird Fassungsvermögen von 6 m<sup>3</sup> empfohlen. Zisternen benötigen einen Überlauf an die Oberflächenwasserentstorgung des jeweiligen Baugrundstückes.  
Auf die Verordnung TrinkwV 2001 und die DIN 1988 wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Der Einbau einer Regenwassernutzungsanlage ist gemäß der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem Gesundheitsamt anzuzeigen.  
Das Leitungssystem der Regenwassernutzungsanlage und die Trinkwasserleitungen (unterschiedliche Versorgungssysteme) sind gemäß § 17 TrinkwV farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.

**4. Entwässerung**  
Der Versickerung sowie der Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser (z. B. Toilettenspülung, Grünflächenbewässerung) ist Vorrang vor der Einleitung in das Kanalsystem zu geben. Die Sammlung von Regenwasser in Zisternen wird begrüßt.  
Sollten Keller im Bereich des Grundwassers zu liegen kommen, sind sie als wasserdichte Wannen (weiße Wanne) auszubilden. Die Erstellung eines Baugrundgutachtens vor Baubeginn wird empfohlen.  
Zum Schutz vor Wassereintritt (z. B. bei Starkregen) sind Kelleröffnungen zu sichern (z. B. hochgezogene Lichtschächte). Weitere Hinweise zum hochwasserangepassten Bauen können der Hochwasserschutzleitfaden des Bundes, Stand 2015, entnommen werden.

**5. 110-kV-Leitung**  
Kosten, die der Deutschen Bahn durch eventuell notwendige Abschalt- und Sicherungsmaßnahmen, Beseitigung von Schäden an den Anlagen oder Nachprüfungen der Standfestigkeit von Masten entstehen, werden nach den einschlägigen Vorschriften dem jeweiligen Bauträger in Rechnung gestellt.  
Bei Arbeiten im Bereich der Bahnleitung ist das Merkblatt über „Unfallverfahren bei Bauarbeiten in der Nähe von Hochspannungsleitungen der Deutschen Bahn AG“ zu beachten.  
Das „Merkblatt über Unfallverfahren bei Bauarbeiten in der Nähe von 110-kV-Hochspannungsleitungen der DB Energie GmbH“ ist dem bauausführenden Personal zur Kenntnis zu geben und auch bei späteren Instandhaltungsarbeiten zu beachten.  
Bei ungünstigen Witterungsverhältnissen können Einklumpen von den Leiterteilen abfallen. Außerdem muss unter den Leitungsebenen mit Vogelgeleit gerechnet werden.  
In unmittelbarer Nähe von 110-kV-Bahnstromleitungen können Beeinflussungen von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrischen und magnetischen Feldern empfindlich reagierenden Ausrüstungen erfolgen. Auch eine Beeinträchtigung des Funk- und Fernsehempfangs ist möglich.  
Auf die von der 110-kV-Leitung ausgehenden Feldemissionen wird hingewiesen.

**6. Dach- und Fassadenbegrünung**  
Dachbegrünungsmaßnahmen (Sedum-Gras-Kraut-Begrünung o. ä.) oder Fassadenbegrünung sind zulässig und wünschenswert.

**7. Oberboden**  
Anfallender Oberboden im Bereich von Baumaßnahmen ist vor Baubeginn abzutragen und in Mieten zu lagern. Er soll bevorzugt im Bereich von Gehölzflächen wieder eingebracht werden oder ist in Abstimmung mit der Kommune extern als Oberboden wiederzuverwenden.

**8. Unter-/Kellergeschoss**  
Sollten Keller im Bereich des Grundwassers zu liegen kommen, sind sie als wasserdichte Wannen (weiße Wanne) auszubilden. Die Erstellung eines Baugrundgutachtens vor Baubeginn wird empfohlen.  
Zum Schutz vor Wassereintritt (z. B. bei Starkregen) sind Kelleröffnungen zu sichern (z. B. hochgezogene Lichtschächte).

**9. Verkehrsflächen**  
Die Aufteilung der durch die Straßenbegrenzungslinien eingefassten Verkehrsflächen bleibt den Fachplanungen vorbehalten.  
Die für die Errichtung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sind nicht im Plan eingetragen. Sie werden auf den Baugrundstücken angelegt und sind von den Anwohnern zu bilden. Die Nutzung bleibt den Eigentümern unbenommen.  
Eine Rückenstütze dient zum Halt eines Bord- oder Leistensteins am Rand der Verkehrsfläche. Diese werden wie in der Skizze dargestellt, ausgeführt. Dabei ist zu beachten, dass die notwendige Schotter- und Rückenstütze nicht mehr sichtbar.



**10. Altlasten**  
Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastverdacht (Verdacht auf Altlasten) schädliche Bodenverunreinigungen, Grundwasserunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt umgehend zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BImSchG angezielt.

**11. Immissionsschutz**  
Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z. B. Klima- und Lüftungsanlagen, Wärmepumpen, etc.) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen im allgemeinen Wohngebiet gelten:

tags (06:00-22:00):	55 dB(A)
nachts (22:00-06:00):	40 dB(A)

Gemäß Nr. 3.2.1. Abs. 2 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm vom 26.08.1998) ist eine Anlage als nicht relevant anzusehen, wenn ihr Immissionsbeitrag den zulässigen Immissionsrichtwert um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.  
Die bei solchen haustechnischen Anlagen mindestens so ausgeführt werden, dass am nächstgelegenen Wohnhaus tagsüber (6:00 - 22:00 Uhr) ein Teilbereichspegel von 49 dB(A) und nachts (laute Stunde zwischen 22:00 - 6:00 Uhr) von 34 dB(A) nicht überschritten wird. Zudem dürfen die Anlagen nicht tieffrequenz (s.d. Nr. 7.3 TA Lärm sein).  
Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Teilbereichspegel und der tieffrequenten Geräuschanteile obliegt dem jeweiligen Bauherrn und sollte im Bedarfsfall durch Vorlage einer Herstellerbescheinigung, in schwierigen Fällen ggf. auch durch Messung, erbracht werden.  
Um gesunde Wohnverhältnisse im künftigen Baugelbiet gewährleisten zu können, wird der Markt Zapfendorf unabhängig von der aufliegenden Planung die verkehrsrechtliche Anordnung treffen, für die oberen 6 Parkierungsflächen auf dem täglich angrenzenden Parkplatz ein Nachparkverbot auszusprechen. Details hierzu können der Begründung zum Bebauungsplan sowie der beiliegenden schalltechnischen Untersuchung entnommen werden.

**12. Schutzabstände bei Pflanzmaßnahmen**  
Bei der Durchführung von Pflanzmaßnahmen sind folgende Merkblätter zu beachten:  
- „Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013, eine Gemeinschaftsausgabe der FGSV mit der DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserbau, Abwasser und Abfall) und des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches)  
- „Merkblatt über Baumstände und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, insbesondere Abschnitt 3

**13. Sonstiges**  
Durch ordnungsgemäße betriebliche Landwirtschaft auf den an das Baugelbiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen hervorgerufenen Emissionen sind für ein „Wohnen auf dem Lande“ typisch. Sie treten nur temporär auf und sind zu tolerieren.  
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind ausreichende und geeignete Trassen mit einer Leitungsebene in einer Breite von 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationsleitungen vorzusehen.  
Die Schilder im Bereich von Einmündungen sind im erforderlichen Umfang freizuhalten. Durch neue Bepflanzungen darf keine Sichtbeeinträchtigung eintreten, und das Lichtraumprofil muss gewährleistet sein.  
Die Pflanzabstände zu Nachbargrundstücken regeln sich nach dem AG BGB Art. 47 und 48.  
Einfriedungen haben zu angrenzenden Ackerflächen einen Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.  
Die wasserrechtliche Erschließung der Wohngrundstücke hat über die im Plan eingetragenen öffentlichen Verkehrsflächen zu erfolgen.  
Die Allgemeinen Unfallverhaltensvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ sind bei Grabarbeiten zu beachten.  
Die Kabelschutzanlage der Telekom ist zu beachten.  
Die wasserrechtliche Erschließung der Wohngrundstücke im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung, in Abstimmung mit dem Betreiber, abgebaut und verlegt werden. Die Darstellung von Schutzzonen oder eingeschränkter Bebaubarkeit unterhalb der Leitung erfolgt deshalb nicht in der aufliegenden Planung. Bei geplanten Baumaßnahmen in der Nähe von Bayerwerk-eigenen Leitungen ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Anlagen anzufordern. Ansprechpartner ist das KC Bamberg Tel.: 0951/30532-330.  
Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass freigelegte Gasleitungen erst dann wieder verfüllt werden dürfen, nachdem das zuständige Betriebspersonal diese auf Beschädigungen geprüft hat.  
Bei der Bepflanzung von Hecken und Sträuchern ist darauf zu achten, dass bei einem Leiterschnitt diese keine Behinderung darstellen.  
Eine Brüstungshöhe von 6 Metern darf nur überschritten werden, wenn ein zweiter Rettungsweg in den Gebäuden vorgesehen ist.

**Ausgleichsfläche § 9 Abs. 1a BauGB**  
Übersichtsplageplan M 1: 5.000  
Auf der Flur-Nr. 1895, Gemeinde Zapfendorf, Gemarkung Zapfendorf, wird eine Teilfläche von 5.691 m<sup>2</sup> dem Bebauungsplan als Fläche für Artenschutzmaßnahmen zugeordnet. Hier sind Ausgleichsmaßnahmen gemäß Textliche Festsetzungen A 10<sup>1</sup> festgesetzt.

**Ausgleichsfläche § 9 Abs. 1a BauGB**  
Übersichtsplageplan M 1: 2.500  
Eine Teilfläche der Flur-Nr. 1900 von 1.802 m<sup>2</sup>, eine Teilfläche der Flur-Nr. 1902 von 3.311 m<sup>2</sup> sowie die Flur-Nr. 1906 mit 2.895 m<sup>2</sup>, Gemeinde Zapfendorf, Gemarkung Zapfendorf, werden dem Bebauungsplan als Fläche für Artenschutzmaßnahmen zugeordnet. Hier sind Ausgleichsmaßnahmen gemäß Textliche Festsetzungen A 10<sup>1</sup> festgesetzt.

	21.031.67	Datum	gez.	per
Vorwurf	23.06.2022	Ba	Re	
Erwurf	24.10.2022	Ba	Re	
Änderung	-	-	-	-
Satzung	08.12.2022	Ba	Re	

**BBP + GOP "Zapfendorf-Süd III", Markt Zapfendorf**  
Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 19.05.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.07.2022 ordentlich bekannt gemacht.  
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.06.2022 hat in der Zeit vom 18.07.2022 bis 18.08.2022 stattgefunden.  
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.06.2022 hat in der Zeit vom 18.07.2022 bis 18.08.2022 stattgefunden.  
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.10.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.11.2022 bis 07.12.2022 beteiligt.  
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.10.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gemäß Bekanntmachung vom 28.10.2022 in der Zeit vom 07.11.2022 bis 07.12.2022 öffentlich ausgestellt.  
Der Markt hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 08.12.2022 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.10.2022 als Satzung beschlossen.

**Markt Zapfendorf, den 08. Dez. 2022**  
Bürgermeister: Michael Senger, 1. Bürgermeister

**Markt Zapfendorf, den 08. Dez. 2022**  
Bürgermeister: Michael Senger, 1. Bürgermeister

**Markt Zapfendorf, den 23. Dez. 2022**  
Bürgermeister: Michael Senger, 1. Bürgermeister



**Übersichtskarte ohne Maßstab**