

Festsetzungen

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist, der Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, sowie der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), das zuletzt durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.

- 1. **Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1.1. **Art und Maß der baulichen Nutzung**
- 1.1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO):
Zulässig sind Wohngebäude in Einzel- und Doppelbauweise. Das es sich um ein Verfahren nach § 13 b BauGB handelt wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind.
Haustechnische Anlagen sind so auszuführen, dass am nächstgelegenen Wohnhaus tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr) ein Teilbeurteilungspegel von 49 dB(A) und nachts (lauteste Stunde zwischen 22.00 - 6.00 Uhr) von 34 dB(A) nicht überschritten wird. Zudem dürfen die Anlagen nicht tiefrequent i.S.d. Nr. 7.3 TA Lärm sein.
- 1.1.2. Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
- 1.1.3. Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)
- 1.1.4. Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 und 20 BauNVO):
Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei festgesetzt.
- 1.1.5. Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 19 BauNVO):
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf bei den teilweise zur Erschließungsstraße gelegenen Bauplätzen (Teilgebiet 1) nicht höher als 30 cm über dem Mittel des angrenzenden Erschließungsstraßenmiveaus liegen. Ein barrierefreier Zugang zum Wohngebäude wird empfohlen.
Bei den hargseitig der Erschließungsstraße gelegenen Gebäuden (Teilgebiet 2) darf bei einer Bebauung die Oberkante des Erdgeschossfußbodens nicht höher als 1,20 Meter über dem Mittel des angrenzenden Erschließungsstraßenmiveaus liegen. Ein barrierefreier Zugang zum Wohngebäude wird empfohlen.
Traufhöhen maximal 6,50 Meter (gilt für alle Dachformen). Gemessen wird von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zum



TH ≤ 6,50m
FH ≤ 10,00m



II

TH ≤ 6,50m
FH ≤ 10,00m



II

TH ≤ 6,50m
FH ≤ 10,00m



II

TH ≤ 6,50m
FH ≤ 10,00m



II

TH ≤ 6,50m
FH ≤ 10,00m



II

TH ≤ 6,50m
FH ≤ 10,00m

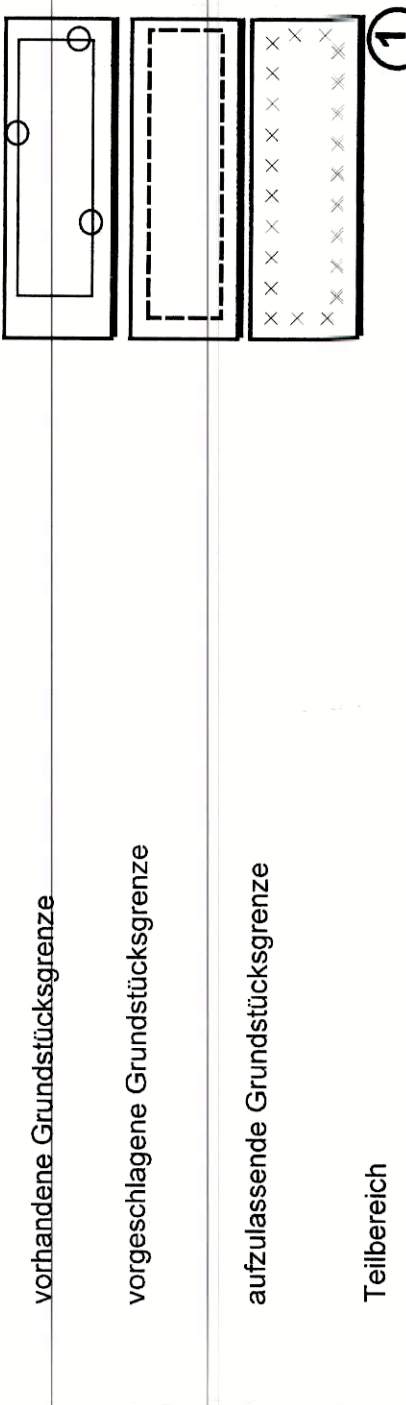
- 1.5. **Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)**
Bestandslagen der Bayernwerk Netz GmbH (20kV-Kabel). Es ist ein Schutzstreifen von 0,5m beidseits der Leitungsschne einzuhalten. Maßgeblich ist die tatsächliche Lage der Leitung im Gelände.
- 1.6. **Flächen für Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)**
- 1.7. **Sonstige Planzeichen**
- 1.7.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

- 2. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
- 2.1. **Dächer**
Zugelassen sind alle Dachformen, welche dem gegenwärtigen Stand der Technik entsprechen.
Der Dachüberstand eines Hauses darf am Ortsgang 75 cm und an der Traufe 75 cm zzgl. Dachrinne nicht überschreiten, gemessen ab der äußeren Bauwerkante.
Als Dachdeckung sind rote, braune oder schwarze Eindeckungen aus nichtglänzenden Materialien zulässig. Es sind nur Metallschiefer zulässig, deren Beschichtung dem jeweils geltenden Stand der Technik entspricht.
Ab einer Dachneigung von 20° sind Tondachziegel oder Betondachsteine zu verwenden.
Für Wintergärten sind Glasdächer zulässig. Dachbegrünungen und Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich zulässig.
Für Dachaufbauten gelten die Vorschriften der gemeindlichen Garagen- und Dachaufbausatzung.
- 2.2. **Fassadengestaltung**
Als Materialien für Fassaden ist Putz oder Holz zulässig. Fassadengestaltung ist zulässig.
- 2.3. **Einfriedigungen**
Zur Einfriedigung von Grundstücken zur Straßenverkehrsfläche hin sind Zäune bis zu einer Höhe von 1,25 Metern zulässig.
- 2.4. **Regenwassernutzung**
Der Einbau einer Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 6 m³ ist verpflichtend. Zisternenwasser kann zu Brauchwasserzwecken genutzt werden.
- 2.5. **Gartengestaltung**
Gärten sind als Grünflächen anzulegen. Die Anlage von größeren Kies- oder Steinflächen ohne Aufenthaltsfunktion ist bei der Gartengestaltung nicht zulässig.

- 3. **Weitere Planeintragungen**
Nutzungsschablonen:

WA	II
0,4	0,8
o	ED
TH ≤ 6,50m	FH ≤ 10m

- 3.27. **Flurstücksnummer**
vorhandene Grundstücksgrenze
vorgeschlagene Grundstücksgrenze
aufzulassende Grundstücksgrenze
Teilbereich
Hinweise
Bodenversiegelung
Straßenbau / Erschließung



- 4. **Hinweise**
- 4.1. **Bodenversiegelung**
Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, sollte die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Grundstückszufahrten, Fahrzeugaufstellplätze, Wege und Hofbefestigungen sollten daher mit wasserdurchlässigen Belägen, als wassergebundene Decken oder als Grünflächen mit Pflasterstreifen ausgeführt werden, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten.
- 4.2. **Straßenbau / Erschließung**
Die für die Errichtung von Verkehrsflächen erforderlichen Besichtigungen und Betonstützen sowie die notwendige Schotterdecke sind nicht im Plan eingetragen. Sie werden auf den Bauplan abgeleitet und sind von den Angrenzern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Eigentümern unbenommen. Bei der Herstellung der Straßen müssen die Eigentümer damit rechnen, dass Besichtigungen auf den Baugrundstücken liegen. Eine Rückenstütze dient zum Halt eines Bord- oder Leistensteines am Rand der Verkehrsfläche. Die dafür notwendige Schotterdecke wird in das Grundstück hineinragen. Nach Fertigstellung der Verkehrsflächen sind Schotter und Rückenstütze nicht mehr sichtbar.

- 4.3. **Denkmalschutz**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine bekannten Bodendenkmäler. Dennoch ist jederzeit mit dem Auffinden beweglicher, un- oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen. Diese gebieten den Schutz des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG), besonders Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 bis 4 DSchG. Im Falle des Auffindens von Bodendenkmälern ist der Finder verpflichtet, diese bis zur Anwesenheit der zuständigen Behörden (Schloss 96117 Mermelsdorf, Telefon 0937/40955, Telefax 0937/40950), unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2, Art. 10 Abs. 2 DSchG). Weitere Erdarbeiten bedürfen der Erlaubnis (Art. 7 Abs. 1 DSchG), die bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

- 5. **Verfahrensvermerke**
- 1. Der Marktgemeinderat des Marktes Zapfendorf hat in der Sitzung am 16.05.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Der Ausstellungsbeschluss wurde am 05.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Demnach ist das Verfahren einem beschleunigten Verfahren gleichgestellt, weshalb gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. §§ 3/4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.
- 2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.05.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.07.2019 bis 16.08.2019 beteiligt.
- 3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.05.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.07.2019 bis 16.08.2019 öffentlich ausgelegt.
- 4. Der Markt Zapfendorf hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 05.12.2019 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.12.2019 als Satzung beschlossen.

Zapfendorf, den 09. Jan. 2020

V. Dittrich, 1. Bürgermeister

Ausgefertigt Zapfendorf, den 09. Jan. 2020

V. Dittrich, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 05.12.2019 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Zapfendorf, den 09. Jan. 2020

V. Dittrich, Erster Bürgermeister

Projektnummer und Bauvorhaben:	1.74.07
Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Lauf Südwest“ Markt Zapfendorf	
Planerstellung:	05. Dezember 2019 <i>Erfassung</i>
Maßstab:	1 : 1.000
Entwurfsverfasser:	
	Am Kehlgraben 76 – 96317 Kronach Tel. (0926 1) 6062-0 – Fax (0926 1) 6062-60 e-mail: info@ivs-kronach.de – www.ivs-kronach.de
bearb. / gez.:	se / se
Ort, Datum:	Kronach, im Dezember 2019