



4.3. Denkmalschutz
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine bekannten Bodendenkmäler. Dennoch ist jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen. Diese genießen 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 zum Ablauf einer Woche nach der unverzüglichen Anzeige der Archäologischen Außenstelle der Bayerischen Staatlichen Denkmalämter zu melden. Die Meldepflicht ist in Art. 8 Abs. 1 DSchG und Art. 10 Abs. 2 DSchG geregelt. Weitere Einzelheiten bedürfen der Erläuterung (Art. 7 Abs. 1 DSchG), die bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

5. Verfahrensmerkmale

- Der Marktgemeinderat des Marktes Zapfendorf hat in der Sitzung am 25.07.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Demnach ist das Verfahren einem beschleunigten Verfahren gleichgestellt, weshalb gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. §§ 3/4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.07.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.09.2019 bis 11.10.2019 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.07.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.09.2019 bis 11.10.2019 öffentlich ausgestellt.
- 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 03. Jan. 2020

 V. Dittlich, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt
 Zapfendorf, den 03. Jan. 2020

 V. Dittlich, 1. Bürgermeister

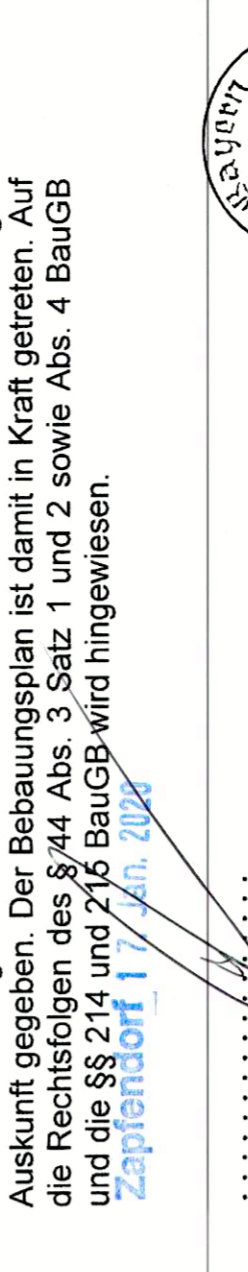
6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 03. Jan. 2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit im Kraft treten. Auf die Rechtsfolgen des § 14 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 216 BauGB wird hingewiesen.
 Zapfendorf, den 03. Jan. 2020

 V. Dittlich, 1. Bürgermeister

.....
 V. Dittlich, Erster Bürgermeister

3. Weitere Planeinträgenungen

Nutzungsschablonen:



Flurstücksnummer
 533

Erdkabel Bayernwerk Netz GmbH

vorhandene Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

aufzulassende Grundstücksgrenze

TH ≤ 6,50m
 FH ≤ 10m

4. Hinweis

- Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, sollte die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Grundstückszufahrten, Fahrradstellplätze, Wege und Hofbefestigungen sollten daher mit wasserdurchlässigen Belägen, als wassergebundene Decken oder als Grundflächen mit Pflasterstreifen ausgeführt werden, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten.
- Straßenbau / Erschließung**
 Die für die Errichtung von Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonkantenstützen sowie die notwendige Schotterdecke sind nicht im Plan eingetragen. Sie werden auf den Baulandflächen angelegt und sind von den Angrenzern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Eigentümern unbenommen. Bei der Herstellung der Straßen müssen die Eigentümer damit rechnen, dass Böschungen auf den Baugrundstücken liegen. Eine Rückenstütze dient zum Halt eines Bord- oder Leistensteines am Rand der Verkehrsfläche. Die dafür nötige Schotterdecke wird im Grundbuch eingetragen. Nach Fertigstellung der Verkehrsflächen sind Schotter und Rückenstütze nicht mehr sichtbar.
 Sofern keine geeigneten Gehege oder öffentlicher Grund vorhanden sind, kann die Errichtung von Verteilerschränken und Straßenleuchten auch auf Privatgrund erfolgen.

1. Planungsrechtliche 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 Nutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 2018 (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), das zuletzt durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1. Allgemeines Wohngebiet (S.4 BauNVO)

Zulässig sind Wohngebäude, in Einzel- und Doppelbauweise. Das ist es sich um ein Verändern nach § 13 b BauGB liegt. 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 Teilberurteilungspegel von 45 dB(A) und nachts (lauteinste Stunde zwischen 22.00 - 6.00 Uhr) von 30 dB(A) nicht überschritten wird. Zudem dürfen die Anlagen nicht tieferlaut (1 S.d. Nr. 7.3 1A, 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 18 BauNVO)

Die Oberkante des Erdgeschossbodens darf nicht höher als 30 cm über dem Mittel angeordneten Zugang zum Wohngebäude wird empfohlen. Ein barrierefreier Zugang zum Wohngebäude wird empfohlen.

Traufhöhen maximal 6,50 Meter (gilt für alle Dachformen)

Gemessen wird von der Erdgeschossüberkante bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Firsthöhen maximal zehn Meter (gilt für alle Dachformen)

Gemessen wird von der Erdgeschossüberkante bis zum obersten baulichen Abschluss des Gebäudes.

Bei Flachdächern gelten die jeweiligen festgesetzten maximalen

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1.7. Sonstige Planzeichen

1.7.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)

1.7.2. Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Balkone und Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Die Abstandsvorschriften der BayBO sind dabei zu beachten.

1.3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.3.1. Straßenverkehrsflächen

1.3.2. Straßenbegrenzungslinie

1.4. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Verlegung von Telekommunikations- und Versorgungsleitungen ist ausschließlich unterirdisch zulässig.

0,4
 (0,8)
 II

1.5. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

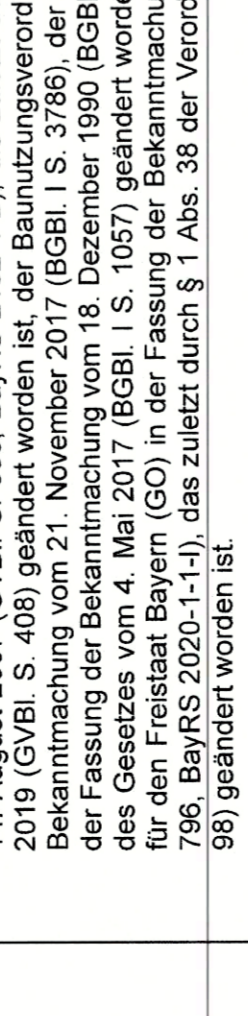
Fläche für Ortsrandbegrenzung

Pflanzgebiet für Sträucher im Bereich der Ortsrandbegrenzung: Erdbeere (Rubus idaeus), Hundsrose (Rosa canina), Salweide (Salix caprea), Schwarzdorn, Schliehe (Prunus spinosa), Stachelbeere (Ribes uva-crispa), Zweifelfleiger Weißdorn (Crataegus laevigata).

Pflanzgebiet für Bäume: Auf Grundstück mit Ortsrandbegrenzungsfäche ist mindestens ein Baum im Bereich der Ortsrandbegrenzungsfäche sowie ein weiterer Baum auf dem sonstigen Grundstück zu pflanzen. Auf Grundstücken

3. Weitere Planeinträgenungen

Nutzungsschablonen:



Flurstücksnummer
 533

Erdkabel Bayernwerk Netz GmbH

vorhandene Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

aufzulassende Grundstücksgrenze

TH ≤ 6,50m
 FH ≤ 10m

4. Hinweis

- Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, sollte die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Grundstückszufahrten, Fahrradstellplätze, Wege und Hofbefestigungen sollten daher mit wasserdurchlässigen Belägen, als wassergebundene Decken oder als Grundflächen mit Pflasterstreifen ausgeführt werden, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten.
- Straßenbau / Erschließung**
 Die für die Errichtung von Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonkantenstützen sowie die notwendige Schotterdecke sind nicht im Plan eingetragen. Sie werden auf den Baulandflächen angelegt und sind von den Angrenzern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Eigentümern unbenommen. Bei der Herstellung der Straßen müssen die Eigentümer damit rechnen, dass Böschungen auf den Baugrundstücken liegen. Eine Rückenstütze dient zum Halt eines Bord- oder Leistensteines am Rand der Verkehrsfläche. Die dafür nötige Schotterdecke wird im Grundbuch eingetragen. Nach Fertigstellung der Verkehrsflächen sind Schotter und Rückenstütze nicht mehr sichtbar.
 Sofern keine geeigneten Gehege oder öffentlicher Grund vorhanden sind, kann die Errichtung von Verteilerschränken und Straßenleuchten auch auf Privatgrund erfolgen.

Projektnummer und Bauvorhaben:	1.74.08
Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet Sassendorf Nordwest	
Markt Zapfendorf	
Planungsart:	05. Dezember 2019 <i>Endfassung</i>
Maßstab:	1:1.000
Entwurfsverfasser:	Ingenieurbüro Kronach Am Kahlgraben 76 – 96317 Kronach Tel.: (0926) 16062-0 – Fax (0926) 16062-60 e-mail: info@ivs-kronach.de – www.ivs-kronach.de
bearb. / gez.:	se / se
Ort / Datum:	Kronach im Dezember 2019