



- ## 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 2 132-1-B), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist, der Bauvorschriftenverordnung (BauVVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2018 (BGBl. I S. 3786), der Planzonenverordnung (PlanZV) 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 Genehmigung für den Freizeitpark Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 198, BayRS 2020-1-1), das zuletzt durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 99) geändert worden ist.
- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - Zulässig sind Wohngebäude, in Einzel- und Doppelbauweise. Das Maß an sich um ein Verfahren nach § 13 b BauNVO handelt, wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind.
 - Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
 - 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 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)
 - Art und Maß der baulichen Nutzung
 - Zulässig sind Wohngebäude, in Einzel- und Doppelbauweise. Das Maß an sich um ein Verfahren nach § 13 b BauNVO handelt, wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind.
 - Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
 - 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 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)
- Flächen für Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
 - Grundbuchamtlich gesichertes Leitungsrecht für Erdkabel der Bayernwerk Netz GmbH. Der Bereich darf entsprechend den teilweiserenden Bäumen beplant werden.
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)
 - Traufhöhen maximal 6,50 Meter (gilt für alle Dachformen). Gemessen wird von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
 - Firsthöhen maximal zehn Meter (gilt für alle Dachformen). Gemessen wird von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zum obersten baulichen Abschluss des Gebäudes.
 - Bei Flachdächern gelten die jeweiligen festgesetzten maximalen Traufhöhen als oberster Abschluss des Gebäudes.
- Bauweise, Baugrenzen, Höhenlage**
 - offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhauser zulässig.



Verfahrensvermerke

- Der Marktgemeinderat des Marktes Zapfenloof hat in der Sitzung am 11.07.2019 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 gem. § 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 11.07.2019 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 11.07.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.09.2019 bis 11.10.2019 öffentlich ausgestellt.
- Der Markt Zapfenloof hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 05.12.2019 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.12.2019 als Sitzung beschlossen.

Zapfenloof, den 05. Jan 2020

V. Ditttrich, 1. Bürgermeister

Ausgefertigt Zapfenloof, den 05. Jan 2020

V. Ditttrich, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 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.

V. Ditttrich, 1. Bürgermeister

Projektnummer und Bauvorhaben:	1.74.09
Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet Oberleiterbach Südost	
Markt Zapfenloof	
Planungsstand:	05. Dezember 2019 <i>Endfassung</i>
Maßstab:	1:500
Entwurfsverfasser:	
bearb.: gsz	se, se
Ort, Datum:	Kronach, im Dezember 2019

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Dächer**
 - Zugelassen sind alle Dachformen, welche dem gegenwärtigen Stand der Technik entsprechen.
 - Der Dachüberstand eines Hauses darf an Organg 75 cm und an der Traufe 75 cm zzgl. Dachrinne nicht überschreiten, gemessen ab der äußersten Baukörperkante.
 - Als Dachbedeckung sind rote, braune oder schwarze Eindeckungen aus nichtglänzenden Materialien zulässig. Es sind nur Metalldächer 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 Dachgaubensatzung.
- Fasadengestaltung**
 - Als Materialien für Fassaden ist Putz oder Holz zulässig. Fassadengrünung ist zulässig.
- Einfriedungen**
 - Zur Einfriedung von Grundstücken zur Straßenverkehrsfläche hin sind Zäune bis zu einer Höhe von 1,25 Metern zulässig.
- Regenwassernutzung**
 - Der Einbau einer Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 6 m³ ist verpflichtend. Zisternenwasser kann zu Brauchwasserzwecken genutzt werden.
- Grundwasser**
 - Aufgrund vermuteter hoher Grundwasserstände sind Gebäude fachgerecht gegen drückendes Wasser abzusichern.
- Gartengestaltung**
 - Gärten sind als Grünflächen anzulegen. Die Anlage von größeren Kies- oder Steinflächen ohne Aufenthaltsfunktion ist bei der Gartengestaltung nicht zulässig.
- Weitere Planintragungen / nachrichtliche Übernahmen**
 - Nutzungsschablone:

Flurstücksnummer vorhandene Grundstücksgrenze vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom, nachrichtlich übernommene aufzulassende Grundstücksgrenze

Privatkundenkabel Bayernwerk Netz GmbH

Niederspannungskabel/Strahlenbelichtungskabel Bayernwerk Netz GmbH

Mittelspannungskabel Bayernwerk Netz GmbH

Hinweise

- Bodenversiegelung**
 - Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, sollte die Bodenversiegelung auf das unzugängliche Maß beschränkt werden. Grundstückszufahrten, Fahrzeugstellplätze, 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.
- Straßenbau / Erschließung**
 - Die für die Errichtung von Verkehrsflächen erforderlichen Besichtigungen und Befreiungsanträge sowie die notwendige Schotterschicht sind nicht im Plan enthalten. Sie werden auf den Bauinhalten angegeben und sind von den Antragstellern 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 Leitensleimes am Rand der Verkehrsfläche. Die dafür notwendige Schotterschicht wird in das Grundstück hineinragen. Nach Fertigstellung der Verkehrsflächen sind Schotter und Rückenstütze nicht mehr sichtbar.

Sodern keine geeigneten Gehwege oder öffentlicher Grund vorhanden sind, kann die Errichtung von Verkehrsflächen und Straßeneinbauten auch auf Privatgrund erfolgen.

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 bei der Archaischen Außenstelle Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Michelsdorf, Telefon 0951/40950, Telefax 0951/409530, unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2, Art. 10 Abs. 1 DSchG). Weitere Erdarbeiten bedürfen der Erlaubnis (Art. 7 Abs. 1 DSchG), die bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.