

Textteil zum Bebauungsplan vom Juni 1979

Grundlage der Bebauungsplanausarbeitung ist der Beschluß des Gemeinderates Zapfendorf vom 7. Juni 1979

Planungsrechtliche Festsetzungen nach DIN 18003
(§ 9 Abs. 1 BBauG.)

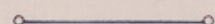
1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 1-3 BauNVO)
 - 1.1 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16.2 und 17 BauNVO)
 - 2.1 Zahl der Vollgeschosse Z
Z = 1 zwingend
 - 2.2 Grundflächenzahl GRZ
 - 2.3 Geschossflächenzahl GFZ
für eingeschossige Bauweise
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 22 und 23 BauNVO)
 - 3.1 Offene Bauweise
 - 3.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig
 - 3.2 Baugrenze
 - 3.3 Grundstücksgrenzen
 - 3.3.1 Vorhandene Grundstücksgrenzen
 - 3.3.2 Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 - 3.4 Baugestaltung
 - 3.4.1 Dachform Satteldach
 - 3.4.2 Dachneigung
 - 3.4.3 Firstrichtung



04



0



SD

38° 45°



Weitere Festsetzungen:

- Dacheindeckung : naturrote Ziegel
- Dachvorstand : max. 60 cm
- Kniestock : nicht erlaubt
- Dachwohnungen : keine Beschränkungen
- Balkone : zur Straße hin nicht gestattet.
- Garagen und Nebengebäude :
- Dachneigung : Satteldach 38° - 45°
- Dachdeckung : naturrote Ziegel

Sockel- und Geländehöhen:

Die Oberfläche der Kellerdecke darf nicht mehr als 0,50 m über dem endgültigen Gelände liegen - Mittelwert ~~zwischen~~ den bergseitig liegenden Hauskanten.
Die EPOK ist von der Gemeinde an Ort und Stelle festzulegen.

Das natürliche Gelände darf nur durch Auffüllung oder Abgrabung nicht wesentlich verändert werden.

Ausnahmen von Abs. 1 und 2 können zugelassen werden, wenn dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

Fassadengestaltung:

Alle Haupt- und Nebengebäude sind mit einem ruhig wirkenden Außenputz zu versehen. Auffallend gemusterter Putz ist nicht zugelassen. Die Verwendung von zueinander kontrastierenden Farben ist nicht zulässig. Dies gilt auch für Einfriedungen, Balkon- und Terrassenverkleidungen sowie für Wetterschutzdächer, für Plattenbeläge und Mauerwerk im Sichtbereich der Straßen.

Einfriedungen:

Höhe, einschließlich des Sockels einheitlich 1,00 m - Sockelhöhe höchstens 20 cm, gemessen über der fertigen Gehsteig- bzw. Straßendecke. Längs der öffentlichen Wege sind die Einfriedungen aus Holzlatten oder Maschendraht mit Hinterpflanzung herzustellen. Die Latten bzw. der Draht sind vor den Stützen vorbeizuführen. Bei einseitigem Gehweg sind an den Fahrbahnrandern keine Mauersockel zugelassen. Einfriedungen dürfen die Höhe von 1,00 m über Oberkante Straße nicht übersteigen. Türen und Tore dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen. Stützmauern werden nicht zugelassen! Höhenunterschiede müssen hinter dem Zaun als Böschung überwunden werden, die bepflanzt werden können. Diese sind von den Anliegern zu dulden, Desgleichen auch die Betonrückenstützen der Randeinfassungen. Die Einfriedungen müssen mit dem Straßengefälle verlaufen, ohne sogenannte Treppung. Zaunsockel sollten in den Straßen möglichst einheitlich hergestellt werden. Vor den Zufahrten ist ein Stauraum von mind. 5 m Tiefe vorzusehen. Diese darf nicht durch Einfriedungen oder Tore beschränkt werden.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1.11 BBauG)

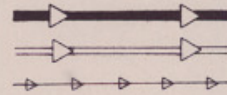
- 4.1 Straßenverkehrsflächen
- 4.2 Gehsteig
- 4.3 Begrenzung der Verkehrsflächen



5. Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und Hauptwasserleitungen

(§ 9 Abs. 1.13 BBauG)

- 5.1 best. Verrohrung
- 5.2 gepl. Verrohrung
- 5.3 gepl. Kanal



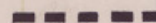
6. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- 6.1 Flächen für Stellplätze und Garagen
 - 6.1.1 Stellplätze
 - 6.1.2 Garagen
- 6.2 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
 - Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,00 m über Fahrbahn nicht überschreiten.
 - 6.2.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 6.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 6.4 Vorhandene Wohngebäude
- 6.5 Vorhandene Nebengebäude
- 6.6 Erschließungsleitungen wie Fernsprechleitungen und Stromleitungen sind grundsätzlich unterirdisch zu verlegen.



St

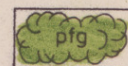
Ga



- 6.7 Pflanzgebot (Obstbäume)



- 6.8 Pflanzgebot für freiwachsende Hecke mit heimischen Laubgehölzen wie Hasel, Hartriegel, Schneeball, Feldahorn u.ä., fremdländische Gehölze wie z.B. Thujen, Chamaecyparis u.a. dürfen nicht verwendet werden.



- 6.9 Landwirtschaftliche Erweiterungsfläche

