

Markt Zapfendorf

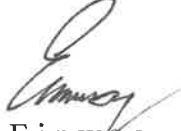


# Bebauungsplan „Zapfendorf - Süd“

**Textteil**  
**(nach der 6. Änderung vom 10.11.2023)**

Aufgestellt: Zapfendorf, 04.05.2021  
geä.: 16.05.2023

Markt Zapfendorf  
Bauamt

  
Einwag  
Verw.-Fachwirt















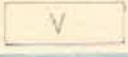




## Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

1	Art der Baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BBauG, § 1 (1) - (3) BauNVO)	
1.1	Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)	WA
1.2	Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)	MI



- 2 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff BauNVO)
- 2.1 Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 und 20 BauNVO) III
- 2.2 Grundflächenzahl - GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO) 0,4
- 2.3 Geschossflächenzahl - GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauNVO) (1,2)
- 2.4 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)  
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 50 cm über dem Mittel des angrenzenden Erschließungsstraßenniveaus liegen.  
Die max. Firsthöhe (auch oberster Punkt der Dachkonstruktion) beträgt 11,50 m. Gemessen wird von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zum obersten baulichen Abschluss des Gebäudes.
- 3 **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff BauNVO)
- 3.1 offene Bauweise (§ 22 BauNVO)  
Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan „Überbaubare Grundstücksflächen“, der als Anlage dem Textteil beigelegt ist, durch Baugrenzen gekennzeichnet. Die Abstandsflächen nach der zum jeweiligen Bauzeitpunkt geltenden Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.
- Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), Garagen, Carports und Stellplätze sowie Balkone und Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.

Die ursprünglichen Ziffern 3.3 - 3.5.2 sowie die darunter genannten „Weiteren Festsetzungen“ (u. a. Baugestaltung, Dachform, -neigung, -eindeckung, -vorstand, Firstrichtung, Kniestock, Dachausbauten, Balkone, Dachgauben, Sockel- und Geländehöhen, Fassadengestaltung, Einfriedungen) sind weggefallen.



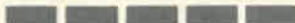
4.	<u>Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BBauG )</u>	
4.11	Straßenverkehrsflächen	
4.12	Maßzahl	
4.	Kurven - und Einmündungsradius	
4.2	Gehsteig	
4.3	Begrenzung der Verkehrsflächen	
5.	<u>Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und Hauptwasserleitungen (§9(1)Nr. 12 u. 13 BBauG )</u>	
5.1	Bestehende Hochspannungsfreileitung 20 kV UWO mit Stahlbetonmasten und Schutzstreifen	
5.2	Bestehende Hochspannungsfreileitung 110 kV Deutsche Bundesbahn mit Schutzstreifen	
5.3	Trafostation bestehend und geplant	
5.4	Abwasserkanal	
6.	<u>Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BBauG )</u>	
6.1	Öffentliche Grünflächen	
6.11	Kinderspielplatz	
6.12	Öffentliche Grünflächen an öffentl. Gewässern, Breite min. 5.00 m (§ 9 (1) Nr. 25b BBauG) Bestehende Bepflanzung ist zu erhalten.	
6.2	Private Grünflächen	
6.21	Grünzug als Abschluß zur freien Landschaft hin (§9 (1) Nr. 25a BBauG )	
6.2.1.1	Pflanzgebot (Obstbäume bzw. großkronige Laubbäume)	
6.2.1.2	Pflanzgebot für freiwachsende Hecken mit heimischen Laubgehölzen wie Hasel, Hartriegele, Schneeball, Feldahorn u. ä., fremdländische Gehölze wie z.B. Thuja, Chamaecyparis u.a. dürfen nicht verwendet werden.	
6.2.2	Verkehrsgrünflächen	
7.	<u>Wasserflächen (§ 9 (1) Nr. 16 BBauG )</u>	
7.1	Flutgraben geplant	

## 8 Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Die ursprünglichen Festsetzungen der Nr. 8.1 zu Stellplätzen und Garagen sind weggefallen.

8.2	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 ( 5 ) BauNVO)	
8.3	Von Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 ( 1 ) Nr. 10 BBauG ) Die Sichtfelder sind von jeder sich behindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Straucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten	

Die ursprünglichen Festsetzungen der Nrn. 8.4 (vorhandene Wohngebäude) und 8.5 (vorhandene Nebengebäude) sind weggefallen.

8.6	Es wird empfohlen, für Fernspreleitungen in den Gebäuden Leerrohre einbauen zu lassen und die Fernspreleitungen unterirdisch zu verlegen. Stromleitungen sind grundsätzlich unterirdisch zu verlegen! Die Stromversorgungskabel werden im Abstand von ca. 1,00 m parallel zu den Grundstücksgrenzen, entlang den öffentlichen Verkehrswegen, in die Privatgrundstücke verlegt. Die Eigentümer haben die Verlegung auf ihrem Grundstück zu dulden.	
8.7	Höhenschichten	
8.8	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 ( 7 ) BBauG )	

Die ursprüngliche Festsetzung der Nr. 8.9 zu Nebenanlagen ist weggefallen.

- 8.10 Wegen des Schallschutzes sind im gesamten Planungsbereich Fenster und Türen der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI 2719 einzubauen. Außerdem sind die Ruheräume in den Gebäuden im Bereich des Mischgebietes (MI) in der von der Bundesstrasse B 173 abgewandten Seite anzuordnen.
- 8.11 Im Bereich der Bahnstromleitung ist folgendes zu beachten:
- 8.111 Innerhalb des Schutzstreifens von  $2 \times 21,0$  m dürfen keine Änderungen/Aufhöhungen des bestehenden Geländes vorgenommen werden.
- 8.112 Bäume, Kulturen, sonstiger Aufwuchs und Vorrichtungen wie Stangen und dgl. dürfen keine größere Höhe als 3,5 m über Erdboden erreichen.
- 8.113 Beregnungsanlagen dürfen eine Gipfelhöhe des Wasserstrahles bis zu 3,5 m erreichen. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung der Bundesbahndirektion.
- 8.114 Bewohnbare und unbewohnbare Gebäude sowie Schuppen dürfen innerhalb eines Streifen von  $2 \times 10,35$  m, gemessen von der Leitungssachse, überhaupt nicht, innerhalb des übrigen Schutzstreifen nur mit Zustimmung der Bundesbahndirektion errichtet werden. Das gleiche gilt für die Lagerung feuergefährlicher, sprenggefährlicher und zum Zerknall neigender Stoffe.
- 8.12 Im Bereich der ÜWO- Leitung sind bei den nummerierten Gebäuden folgende Mindestabstände von der Leitungssachse einzuhalten:
- |         |       |       |
|---------|-------|-------|
| Gebäude | Nr. 1 | 6.50m |
|         | Nr. 2 | 6.50m |
|         | Nr. 3 | 3.50m |
|         | Nr. 4 | 5.20m |
|         | Nr. 5 | 5.00m |

Nachstehende Einschränkungen der Schutzzonenbereiche der Freileitungen der Bayernwerk Netz GmbH (ehem. ÜWO-Leitungen), die im Plangebiet beidseitig der Leitungssachse je 10 m betragen, sind zu beachten:

1. Der Bauherr bzw. die planungsbeauftragten Personen sind verpflichtet, vor einer Baumaßnahme im Bereich von Versorgungsnetzen die Belange des Netzbetreibers anzufragen.
2. Im Leitungsbereich sind Nutzungsänderungen des Geländes (Straße, Parkplätze, Spielplatz usw.) sowie Änderungen am Geländeniveau der Bayernwerk Netz GmbH vorzulegen.
3. Die Standsicherheit und die Zufahrt zu den Maststandorten müssen zu jeder Zeit gewährleistet sein. Eine Schutzzone um die Maststandorte mit 5 m (kreisförmig um die Masten) ist einzuhalten.



4. Aufschüttungen, Lagerung von Baumaterial und -hilfsmittel im Leitungsbereich sowie Grabungen im Mastbereich sind nicht möglich bzw. ggf. nur nach Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH.

Die ursprünglichen Festsetzungen der Nrn. 8.13 (Abgrenzung zwischen BA I und BA II) und 8.14 (Einschränkungen für einige Baurechte) sind weggefallen.

- 8.15 Es wird empfohlen für die Gebäude, welche südöstlich der UWO- Leitung liegen, die Ruheräume an der von der B 173 neu abgewandten Seite anzuordnen.
- 8.16 Das bayerische Landesamt für Denkmalpflege macht ausdrücklich darauf aufmerksam, daß vor- und frühgeschichtliche Denkmäler bereits so stark abgetragen sein können, daß sie obertagig nicht mehr kenntlich sind. Das gleiche gilt für vor- und frühgeschichtliche Siedlungen und Friedhöfe. Aus diesem Grunde müssen alle mit den Durchführungen des Projektes betrauten Personen darauf hingewiesen werden, daß bei den Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz vom 25. Juni 1973 (GVBl. 13, 1973) unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.

#### 8.17 Gartengestaltung

Gärten sind als Grünflächen anzulegen. Die Anlage von größeren Kies- und Steinflächen ohne Aufenthaltsfunktion ist bei der Gartengestaltung nicht zulässig.

Da sich die neuen Festsetzungen aus diesem Textteil ergeben, wird aus Kostengründen auf eine Neuzeichnung des Bebauungsplanes verzichtet. Die zeichnerischen Darstellungen der Baulinien, Baugrenzen, der Garagen- und Stellplatzflächen und der Nutzungsschablonen im ursprünglichen Bebauungsplanes sind hinfällig. Hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen wird auf den beigefügten Plan verwiesen.

Hinweis: Die 1. Änderung (18.06.1985), 3. Änderung (16.09.1994), 4. Änderung (14.10.1994) und 5. Änderung (08.05.1997) wurden mit diesem Verfahren als gegenstandslos erklärt.

Zapfendorf, 10.11.2023

Markt Zapfendorf



Senger  
Erster Bürgermeister

