

Textteil zum Bebauungsplan "Am Fahrweg", Markt Zapfendorf  
 Grundlagen des Bebauungsplanes sind der Flächennutzungsplan und der Aufstellungsbeschluss  
 des Marktgemeinderates Zapfendorf vom 15.05.1991.

A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18003

1. **Art der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-5 BauNVO)
  - 1.1 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
  2. **Maß der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB §§ 16 - 20 BauNVO)
    - 2.1 Zahl der Vollgeschosse  
 (§ 17 Abs. 4 und § 18 BauNVO)
      - 2.1.1 Drei Vollgeschosse zulässig, wobei das dritte zulässige Vollgeschosß nur im ausgebauten Dachgeschosß entstehen darf.
      - 2.2 Grundflächenzahl GRZ  
 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
      - 2.3 Geschoßflächenzahl GFZ  
 (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)  
 Die Überschreitung ist nach § 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO in Verbindung mit § 17 Abs. 3 BauNVO begründet.
3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - 3.1 Offene Bauweise  
 (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
    - 3.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig
  - 3.2 Baugrenze  
 (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
  - 3.3 Stellung der baulichen Anlagen
    - 3.3.1 Hauptfirstrichtung wie Planeintrag ist einzuhalten  
 Die Zahl der derzeit vorhandenen Geschosse ist neben der Hauptfirstrichtung eingetragen.
    - 3.3.2 Höhenlage  
 Bei Neubauten oder Anbauten ist die Höhenlage der neuen Gebäude unmittelbar dem benachbarten Gebäude anzugleichen. Die Höhenlage der geplanten Gebäude ist von der Gemeinde vor Baubeginn an Ort und Stelle festzulegen, damit eine entsprechende Anpassung an das Gelände erreicht wird und ein einwandfreier Anschluß an das Abwassersystem erfolgen kann. Die Straße ist identisch mit dem natürlichem Gelände herzustellen.
6. **Verkehrsflächen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - 6.1 Straßen
  - 6.2 Fußweg
  - 6.3 Maßzahlen
  - 6.4 Straßenbegrenzungslinie
8. **Hauptversorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
  - 8.1 Vorhandene Abwasserleitung und Wasserleitung
  - 8.2 Vorhandene Gasleitung
9. **Grünflächen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - 9.1 Öffentliche Grünflächen
13. **Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**  
 (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)
  - 13.1 Pflanzgebote für Bäume innerhalb der öffentlichen Grünflächen und der privaten Grundstücksflächen. Zu verwenden sind einheimische großkronige Laubbäume, auf den Privatflächen auch Obstbäume.  
 Bei den Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom sowie Gasleitungen der Fränkischen Gaslieferungsgesellschaft gepflanzt werden.  
 Außerdem sind geplante Neuanpflanzungen in unmittelbarer Nähe zur Bahnlinie / Bahnanlagen nicht zulässig bzw. der entgültigen Wuchshöhe entsprechend zum Gleis hin abgestuft anzuordnen (Abstand zum Gleis bzw. zu Bahnanlagen größer als Endwuchshöhe!).
  - 13.2 Für die Gestaltung der privaten Gartenflächen sind einheimische Laubgehölze zu verwenden. Je 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, um das Baugebiet zu durchgrünen.
  - 13.3 Versiegelungen  
 Maximal 15 % der nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen an der Oberfläche wasserundurchlässig versiegelt werden. Die Garagenzufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubauen.
  - 13.4 Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zu sammeln und für



II+D

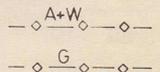
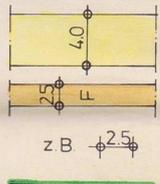
z.B. 0.6

z.B. 0.7

O



I+D



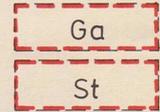
- 13.4 Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder eventuell für die Toilettenspülung zu verwenden.  
Die Größe der Auffangbehälter sollte pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche 2 - 3 m<sup>3</sup> nicht unterschreiten.

15. Sonstige Planzeichen

- 15.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze  
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)

Ga = Garage

St = Stellplatz



- 15.2 Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 6 BauGB)

Sobald im Plangebiet neue Wohngebäude errichtet werden, ist darauf zu achten, daß die Ruheräume auf der jeweiligen Ostseite der geplanten Gebäude anzuordnen sind. Weiterhin sind im jeweiligen geplanten Wohnhaus Schallschutzfenster einzubauen.

- 15.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



- 15.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



- 15.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht

Gehrecht



- 15.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.

- 15.7 Abzubrechendes Gebäude



B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

1. Wohngebäude

- 1.1 Gebäudeform  
Es wird ein rechteckiger Grundriß vorgeschrieben. Hierbei hat die längere Seite des Gebäudes in Richtung der Hauptfirstrichtung zu liegen. Winkelhäuser unter Einhaltung der Hauptfirstrichtung sind zulässig.

- 1.2 Dachform  
Zulässig: Satteldach. Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 40 cm und am Ortgang max. 40 cm betragen.

SD

- 1.3 Dachneigung  
Die Neigung der Dächer muß beidseitig gleich sein. Die zulässige Dachneigung beträgt 38 - 50 Grad.

- 1.4 Dacheindeckung und Dachaufbauten  
Die Dacheindeckung hat mit roten bzw. rotbraunen Ziegeln zu erfolgen. Für Dachgauben gelten die Festsetzungen der gemeindlichen Garagen- und Dachgaubensatzung. Sonnenkollektoren sind zugelassen, dürfen aber nur Teile des Daches bedecken und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein.  
Liegende Dachflächenfenster sind nur für untergeordnete Nebenräume zulässig.  
Negative Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

- 1.5 Kniestock  
Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von maximal 50 cm zulässig.

- 1.6 Fenster, Türen und Balkone  
Als Material sollte europäisches Holz verwendet werden. Fenster sind in stehenden Formaten anzuordnen. Weist die Rohbauöffnung ein liegendes Format auf, so sind durch senkrechte Hauptunterteilungen die Fenster so zu gestalten, daß stehende Formate entstehen. Balkone mit senkrecht gegliedertem Gelände sind zulässig.

- 1.7 Fassadengestaltung  
Die Gebäude sind mit einem ruhig wirkenden, hellen Außenputz in gedämpften Farbtönen zu versehen. Holzverkleidungen sind nur in untergeordnetem Umfang zulässig, es sei denn, es handelt sich um ein komplettes Holzhaus. Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie zueinander kontrastierende Farben sind nicht gestattet. Die Höhe des Sockelabsatzes darf 10 cm (Bezugspunkt: Oberkante Straße, Mitte Fahrbahn) nicht überschreiten. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen. Als Material sind der regionalen Bauweise entsprechende Baustoffe zu verwenden, dies gilt auch für Plattenbeläge, Wetterschutzdächer, Geländer, Wintergärten etc. Werden Fassadenverkleidungen angebracht, so sind senkrechte Holzschalungen in natürlicher Farbgebung zu verwenden.

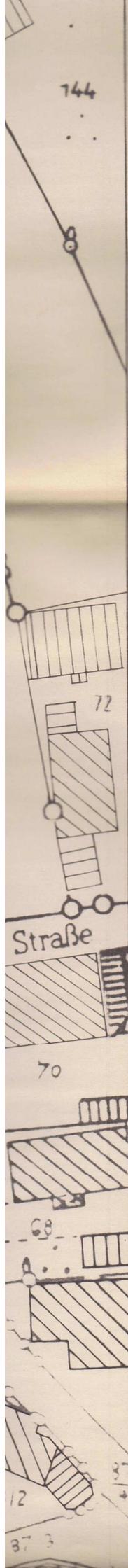
2. Garagen

- 2.1 Flächen für Garagen  
Garagen sind innerhalb der teilweise auch mit Baugrenzen versehenen Flächen zulässig. Sofern nichts anderes festgesetzt wird, kann eine Grenzbebauung erfolgen. Die Festlegungen der BayBO hierzu sind verbindlich.  
Desweiteren gilt die gemeindliche Garagen- und Dachgaubensatzung.

- 2.2 Dachform  
Satteldach, Dachneigung wie Wohngebäude, beidseitig gleich; oder abgeschlepptes Dach nur bei Gebäudeanbauten. Dacheindeckung, Tore und Fassadengestaltung wie Wohngebäude. Die Gestaltung aneinander gebauter Grenzgaragen ist aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht). Ein Kniestock für Garagen ist nicht zulässig. Garagen mit Flachdächern und das Aufstellen von Blechgaragen ist unzulässig.

- 2.3 Die Anordnung von Garagen im Untergeschoß der Wohngebäude ist unzulässig.

- 2.4 Vor den Garagen ist ein Stauraum entsprechend der Garagenverordnung von mind. 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten. Er darf nicht durch Einfriedungen oder Tore beschränkt werden.

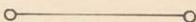
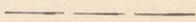


3. Einfriedungen  
 Grundstückseinfriedungen werden nicht zwingend vorgeschrieben. Die Höhe der Einfriedung einschließlich Sockel wird auf max. 1.00 m begrenzt. Dies gilt nicht für Hecken. Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von 25 cm zulässig. Die Einfriedung hat mit Holzzäunen (Latten- oder Staketenzaun, stehende Lattung), Hecken oder hinterpflanzten Maschendrahtzäunen zu erfolgen, die Einfriedungen sind vor den Stützen vorbeizuführen.

Wenn Erschließungsstraßen vom Grundstück nicht durch einen Gehweg getrennt sind, ist entlang des Grundstückes kein Mauersockel zulässig. Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Glasbausteinen, Mauerwerk und Beton sind nicht zugelassen. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen. Stützmauern werden nicht zugelassen. Höhendifferenzen müssen hinter dem Zaun oder dem Straßenkörper als bepflanzbare Böschungen ausgeführt werden. Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und mit den benachbarten Einfriedungen gestalterisch abzustimmen. Besondere Regelungen für Einfriedungen und Bepflanzungen gelten bei Sichtdreiecken.

4. Die Anlieger haben die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenstützen zu dulden und zu unterhalten.
5. Geländeanpassung  
 Das natürliche Gelände ist weitestgehend beizubehalten und darf durch Abgrabung oder Auffüllung nicht derart verändert werden, daß das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird. Überhöhte Terrassenaufschüttungen mit steilen Böschungen sind nicht zulässig.
6. Müllbehälter  
 Die erforderlichen Müllbehälter sollen möglichst in die Baukörper integriert werden.
7. Antennenanlagen  
 Pro Wohngebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig.

### C. Hinweise

- |    |   |   |
|----|---|---|
| 1. | Bestehende Grundstücksgrenzen   |  |
| 2. | Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen   |  |
| 3. | Flurstücksnummern   | z. B. 148   |
| 4. | Zusammengehörige Grundstücke  |  |
| 5. | Bestehende bauliche Anlagen   |   |
|    | Wohngebäude   |  |
|    | Nebengebäude  |  |
| 6. | Rückstausicherung, Kellerentwässerung<br>Die Kellergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend der DIN 1986 zu sichern   |   |
| 7. | Ausnahmen (§ 31 BauGB)<br>Bauten, die geringfügig von der festgesetzten Bauweise abweichen (z. B. Überschreitung der Baugrenzen oder individuell gestaltete Bauentwürfe) können als Ausnahmen zugelassen werden. Die notwendigen Abstandsflächen gemäß BayBO müssen jedoch eingehalten werden.    |   |
| 8. | Denkmalpflege<br>Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, daß bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen. |   |

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Fahrweg" wurde vom Marktgemeinderat Zapfendorf in der Sitzung am 15.05.1991 beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.11.1995 ortsüblich bekanntgemacht.