



Textteil zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der BA 1 II" im Markt Zapfendorf, Landkreis Bamberg 5.2  
 Grundlagen des Bebauungsplanes sind die Tektur zum Flächennutzungsplan und der Aufstellungsbeschuß des Marktgemeinderates Zapfendorf vom 10. April 1991 5.3

A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18003 6.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO) 6.1

- 1.1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO, § 1 Abs.5 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
- 1.1.1 Gewerbegebiete für Gewerbebetriebe mit einem gemäß Ziffer 4.5.2 Abs.2 der DIN 18005 Teil 1 flächenbezogenen Schalleistungspegel von maximal 60 dB(A). Nachtarbeit ist nicht zulässig.
- 1.1.2 Gewerbegebiete für Gewerbebetriebe mit einem gemäß Ziffer 4.5.2 Abs.2 der DIN 18005 Teil 1 flächenbezogenen Schalleistungspegel von tagsüber maximal 60 dB(A) und nachts maximal 45 dB(A). Die Gebäude sind so aufzuplanen, daß lärmrelevante Anlagenteile durch emissionsarme Betriebsteile zu den Wohngebieten in Richtung Norden hin abgeschirmt werden.
- 1.1.3 Gewerbegebiete für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe. Nachtarbeit ist nicht zulässig.

GE

GE ①

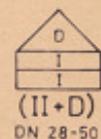
GE ②

GE ③

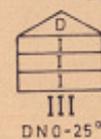
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

2.1.1 Drei Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei ein Vollgeschoß nur im Dachgeschoß entstehen darf.



2.1.2 Drei Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei ein Vollgeschoß im Dachgeschoß entstehen kann.



2.2 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

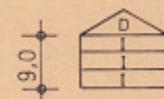
z.B. 0,80

2.3 Geschoßflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)

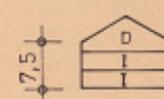
z.B. ②0

2.4 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)

2.4.1 GE-Gebiet  
 Die maximale Traufhöhe bei III beträgt 9,00 m



Die maximale Traufhöhe bei III (II + D) beträgt 7,50 m  
 (Zulässige Dachneigungen beachten)



2.4.2 Gemessen wird von Oberkante natürliches bzw. festgelegtes Gelände bis zur Schnittlinie Wand/OK Dachhaut.

2.4.3 Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dies für gewisse Betriebsteile nötig ist und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

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)

0

3.2. Baugrenze  
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3.3. Stellung der baulichen Anlagen

3.3.1 Hauptfirstrichtung  
Die Firstrichtung ist frei wählbar.

3.3.2 Höhenlage  
Hauseingänge und die Oberkante des fertigen Fußbodens dürfen höchstens 30 cm über dem natürlichen oder festgelegten Gelände liegen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. 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.

3.3.3 Ausnahmen (§ 31 BauGB)  
Bauten, die geringfügig von der festgesetzten Bauweise abweichen (z.B. Überschreitung der Baugrenzen) können als Ausnahmen zugelassen werden. Die notwendigen Abstandsflächen gemäß BayBO müssen jedoch eingehalten werden.

3.3.4 Abstandsflächen (Art. 6, 7 und 91 BayBO)  
Die Abstandsflächen gemäß BayBO müssen eingehalten werden.

4. **Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

4.1. Feldweg bestehend

4.2. Straßenbegrenzungslinie

4.3. Ortsdurchfahrtsgrenze Kr BA 1 mit Bauverbotszone (Art. 4 und 23 Abs. 1 BayStrWG)

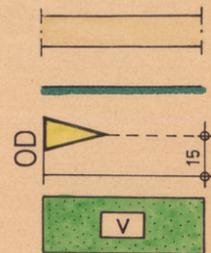
4.4. Straßenbegleitgrün

4.5. Die Anlieger haben die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenstützen zu dulden und zu unterhalten.

4.6. Zufahrt (Ein- und Ausfahrt) auf die Kreisstraße BA 1 nur auf der bezeichneten Strecke zulässig. Der Mindesteinmündungsradius beträgt 12 m (weiter siehe EAE 85) Vor der Zufahrt ist ein Stauraum von 9 m sicherzustellen; Punkte 5.2 und 11.2 gelten sinngemäß.

5. **Stellplätze und Garagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

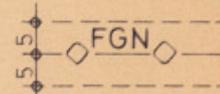
5.1. Flächen für Stellplätze und Garagen  
Stellplätze und Garagen sind innerhalb der mit Baugrenzen versehenen Flächen zulässig und müssen auf den Grundstücken angeordnet werden (keine öffentlichen Stellplätze). Nebenräume innerhalb der festgelegten Umgrenzungen für Garagen sind bis zu 50 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche zugelassen.  
Die Festlegungen der BayBO hierzu sind zu beachten.



- 5.2 Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten. Er darf nicht durch Einfriedungen oder Tore beschränkt werden.
- 5.3 Die max. Traufhöhe wird auf 4,00 m festgesetzt.

**6. Versorgungsanlagen und -leitungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

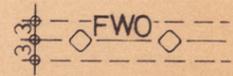
- 6.1 Bestehende FGN-Leitung mit Schutzstreifen.  
Vor Baubeginn ist die genaue Lage festzustellen.



Für die FGN-Leitung gelten folgende Auflagen:

- Gebäude aller Art, einschließlich Garagen, dürfen nur außerhalb des Leitungsschutzstreifens errichtet werden. Der Mindestabstand zur Leitung muß 5,0 m betragen. Bei der Ermittlung dieses Abstandes ist die Lage der Gasfernleitung in der Örtlichkeit maßgebend.
- Die Errichtung von Gebäuden außerhalb des Leitungsschutzstreifens bzw. die Gestaltung der Außenanlagen dürfen keine Niveauänderungen innerhalb des Schutzstreifens nach sich ziehen, d.h. Erdabtragungen oder -aufschüttungen (auch zeitlich begrenzte Erdablagerungen) innerhalb des Schutzstreifens sind nicht zulässig. Da die Gasfernleitung innerhalb einer Hanglage verläuft, müssen die Fundamente und evtl. notwendig werdende Stützmauern für vorgenannte Baumaßnahmen so bemessen und ausgeführt werden, daß aus den Schutzstreifen kein Erdreich abrutschen und die sichere Lage der Gasfernleitungen bzw. des Kabels nicht beeinträchtigt werden kann. Bei Anlage von Böschungen seitlich der Gasfernleitung ist ein Neigungswinkel einzuhalten, der die vorgenannten Forderungen erfüllt. Der Abstand zwischen der Böschungsoberkante und der Gasfernleitung muß mindestens 5,0 m betragen.
- Fundamente für Einfriedungsmauern oder schwere Zäune müssen einen lichten Mindestabstand von 1,0 m zur Gasfernleitung aufweisen und so gegründet sein, daß Leitung und Kabel gefahrlos freigelegt werden können.
- Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen bis zu einem Abstand von 2,0 m von der Gasfernleitung gepflanzt werden. Ein je 2,0 m breiter Streifen rechts und links der Leitung ist jedoch sichtbar zu halten.
- Der Schutzstreifen der Gasfernleitung muß für die regelmäßigen Kontrollen durch Streckenbegehungen jederzeit zugänglich sein.
- Bei allen Bauanträgen für Maßnahmen auf Grundstücken, die an den Schutzstreifen grenzen, ist die schriftliche Stellungnahme der Ferngas Nordbayern GmbH einzuholen.
- Zum Schutz der Anlagen und zur Verhütung von Gefahren für Dritte sind alle Baumaßnahmen innerhalb des Schutzstreifens, z. B. Strassenbauarbeiten, Verlegung von Versorgungs- und Abwasserleitungen, rechtzeitig und schriftlich anzuzeigen.

6.2 Bestehende FWO-Leitung mit Schutzstreifen  
Vor Baubeginn ist die genaue Lage festzustellen.



6.3 Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Stromversorgungskabel, welche eventuell etwa 1,00 m parallel zu den Grundstücksgrenzen entlang der Verkehrswege auf Privatgrund verlegt werden, haben die Anlieger zu dulden.

6.4 Geplante Umformerstation

7. **Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)**

7.1 Öffentliche Grünflächen



7.2 Verkehrsgrünflächen



7.3 Pflanzgebote für Bäume innerhalb der privaten Grundstücksflächen.  
Zu verwenden sind einheimische Obst- und großkronige Laubbäume.



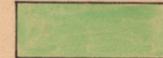
7.4 Pflanzgebote für freiwachsende Hecken mit heimischen Laubgehölzen (zur freien Landschaft hin 8 m breit).



7.5 Zu erhaltender Grünzug



7.6 Private Grünflächen



7.7 Für die Gestaltung der privaten Flächen sind einheimische Laubgehölze zu verwenden.  
Je 300 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, um das Gebiet zu durchgrünen.

8. **Äußere Gestaltung**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 91 BayBO)

8.1 Hauptgebäude

8.1.1 Dachform

Satteldach  
Walmdach  
Krüppelwalmdach  
Flachdach  
Pultdach

SD  
WD  
KWD  
FD  
PD

8.1.2 Dachneigung

Bei II + D

28-50°

Bei III (II + D)

0-50°

Bei III

0-25°

8.1.3 Dacheindeckung und Dachaufbauten

Die Dacheindeckung ist in gedämpften Farbtönen auszuführen.

Dachgauben, Sonnenkollektoren und Dachflächenfenster sind zugelassen.

#### 8.1.4 Kniestock

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

#### 8.1.5 Fenster und Türen

Wenn Holzbauteile vorgesehen sind, sollte nur europäisches Holz verwendet werden.

#### 8.1.6 Fassadengestaltung

Die Gebäude sind mit einem ruhig wirkenden, hellen Außenputz in gedämpften Farbtönen zu versehen. Sichtmauerwerk, Holzverkleidungen, Metallverkleidungen sowie Stahlhallen sind zulässig.

Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie zueinander kontrastierende Farben sind nicht gestattet.

Die Höhe des Sockelabsatzes darf 30 cm nicht überschreiten. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen.

Die Begrünung von Fassadenabschnitten wird angeregt.

#### 8.2 Garagen

Dachform wie Hauptgebäude, Dachneigung 0° - 50°.

Dacheindeckung, Tore und Fassadengestaltung wie Hauptgebäude.

Ein Kniestock für Garagen ist nicht zulässig.

Der Stauraum vor den Garagen darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.

#### 8.3 Festsetzungen über Einfriedungen zu den öffentlichen Flächen hin

Grundstückseinfriedungen werden nicht zwingend vorgeschrieben.

Die Höhe der Einfriedung einschließlich Sockel wird auf max. 2,00 m begrenzt, dies gilt nicht für Hecken.

Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von 25 cm zulässig.

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.

Die Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und mit den benachbarten Einfriedungen gestalterisch abzustimmen. Besondere Regelungen für Einfriedungen

und Bepflanzungen gelten bei Sichtdreiecken (s. Punkt 11.2).

#### 8.4 Geländeangepassung

Das natürliche Gelände darf durch Abgrabung oder Auffüllung nicht derart verändert werden, daß das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird.

Überhöhte Aufschüttungen mit steilen Böschungen sind nicht zulässig.

#### 9. Rückstausicherung

Die Kellergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern.

## 10. Immissionsschutz

- 10.1 Für Wohnungen (für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter) welche im Geltungsbereich errichtet werden, sind von den Eigentümern selbst weitergehende Schallschutzmaßnahmen durchzuführen. Es sind Fenster und Türen der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI 2719 einzubauen. Die Ruheräume sind in der vom Lärm abgewandten Seite (Norden und Osten) anzuordnen.

## 11. Sonstige Festsetzungen

- 11.1 Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)



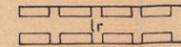
- 11.2 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtdreiecke



Diese Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten. Bepflanzung und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

- 11.3 Mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



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



## B. Hinweise

1. Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

In diesem Bereich dürfen keine wassergefährdenden Stoffe im Sinne des § 19g Abs.5 WHG hergestellt, verarbeitet, umgesetzt oder gelagert werden.



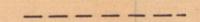
2. Bestehende Grundstücksgrenzen



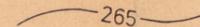
3. Entfallende Grundstücksgrenzen



4. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



5. Höhenlinien



6. Flurstücksnummern

z.B. 692

7. Bestehende bauliche Anlagen



8. Denkmalpflege

Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, daß bei den Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz vom 25. Juni 1973 (GVBl 13, 1973) unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.

