

BEBAUUNGSPLAN WEIHERWEG BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG KIRCHSCHLETTENER STRASSE 1

MARKT ZAPFENDORF
LANDKREIS BAMBERG



BAMBERG, 22.03.1995

GEÄ.: 25.07.1995

SATZUNGSBESCHLUSS 30.11.1995

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER

PFAHLPLÄTZCHEN 1, 96049 BAMBERG, TEL. 0951 / 59393, FAX 0951 / 59593

Textteil zum Bebauungsplan "Weiherweg" sowie zur Bebauungsplan-Änderung "Kirchsclottener Straße 1" im Markt Zapfendorf, Landkreis Bamberg, vom 22.03.1995

Grundlagen des Bebauungsplanes / der Bebauungsplan-Änderung sind der Flächennutzungsplan, dessen Änderung sowie der Aufstellungsbeschluß des Marktgemeinderates Zapfendorf vom 15.12.1994 und dessen Ergänzung vom 02.02.1995.

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 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

1.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß entsprechend der BauNVO nur solche Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.3 Gewerbegebiete mit eingeschränkter Nutzung (§ 8 BauNVO)

Hier sind nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Diese Spezifizierung bzw. Ausschlußregelung basiert auf § 1 Abs. 9 BauNVO.

WA

MI

GE_{eN}

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 Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das zweite zulässige Vollgeschöß nur im Dachgeschöß entstehen darf (WA und MI).

I + D

2.1.2 Drei Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das dritte zulässige Vollgeschöß nur im Dachgeschöß entstehen darf (GE_{eN}).

II + D

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

2.2.1 für WA-Gebiete

0,2

2.2.2 für MI-Gebiete

0,6

2.2.3 für GE_{eN}-Gebiete

0,8

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

2.3.1 für WA-Gebiete

0,3

2.3.2 für MI-Gebiete

1,2

2.3.3 für GE_{eN}-Gebiete

2,4

2.4 Höhenfestsetzung

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

2.4.1 WA-Gebiet

Die maximale Wandhöhe beträgt 3.60 m bei I + D.

2.4.2 MI-Gebiet

Die maximale Wandhöhe beträgt 4.50 m bei I + D.
Die Grundstücksgröße muß mindestens 600 m² betragen.

2.4.3 GE_{eN}-Gebiet

Die maximale Wandhöhe beträgt 7.50 m bei II + D.

2.4.4 Gemessen wird jeweils bergseitig im Mittel der Fassade von Oberkante natürliches bzw. festgelegtes Gelände bis zur Schnittlinie Wand/OK Dachhaut.

2.4.5 Ausnahmen können im GE_{eN}-Gebiet 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)

3.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig

3.2 Geschlossene Bauweise
(§ 22 Abs. 3 BauNVO)

3.3 Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO (Art. 7, Abs. 1, Satz 1, letzter Halbsatz BayBO).

3.4 Stellung der baulichen Anlagen

3.4.1 Hauptfirstrichtung

Im WA-Gebiet ist die Hauptfirstrichtung wie Planeintrag einzuhalten.
Im MI-Gebiet und GE_{eN}-Gebiet sind die Firstrichtungen frei wählbar.

3.4.2 Höhenlage

Die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses darf bergseitig höchstens 10 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.

6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 Straßen mit Gehweg

6.2 Selbständiger Fuß- und Radweg

6.3 Maßzahlen

6.4 Einmündungsradius

6.5 Straßenbegrenzungslinie

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

7. Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Trafostation

8. Hauptversorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

8.1 Bestehende 110 kV-Freileitung der Bahn mit Schutzstreifen

Innerhalb des Schutzstreifens unterliegen die Grundstücke folgenden Nutzungsbeschränkungen:

8.1.1 Bäume, Kulturen, sonstiger Aufwuchs und Vorrichtungen wie Stangen und dgl. dürfen keine größere Höhe als 3.50 m über Erdboden erreichen.

8.1.2 Beregnungsanlagen dürfen eine Gipfelhöhe des Wasserstrahles bis zu 3.50 m erreichen. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung der DB AG, Geschäftsbereich Netz.

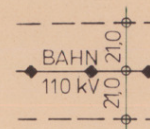
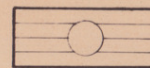
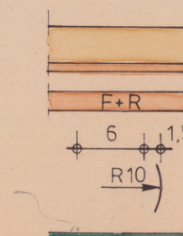
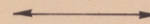
8.1.3 Bewohnbare Gebäude sowie Schuppen dürfen innerhalb eines Streifens von 2 x 21 m, gemessen von der Leitungsachse, nur mit Zustimmung der DB AG, Geschäftsbereich Netz, errichtet werden. Das gleiche gilt für die Lagerung feuergefährlicher sprenggefährlicher und zum Zerknall neigender Stoffe.

8.1.4 Bei Planungen für den Bau von Wegen, Straßen, Entwässerungen und dgl. im Bereich des Schutzstreifens muß der elektrotechnische Fachdienst des Geschäftsbereiches Netz unter Beigabe genauer Lage- und Höhenpläne beteiligt werden.
Die Höhenpläne sind auf NN zu beziehen.

In diesem Zusammenhang ist zu beachten, daß in den einschlägigen Vorschriften für den Abstand zwischen den Leiterseilen einerseits und dem freien Gelände bzw. Straßen/Wegen andererseits unterschiedliche Abstände gefordert werden.



g



- 8.1.5 Die bestehenden Dienstbarkeiten müssen auf die neu gebildeten Grundstücke übertragen werden.
- 8.1.6 Innerhalb des Schutzstreifens von 2 x 21 m dürfen keine Aufhöhungen des bestehenden Geländes vorgenommen werden.
Dies gilt auch für die Dauer von Baumaßnahmen.
- 8.1.7 Bei Arbeiten im Bereich der Bahnleitung ist das Merkblatt über "Unfallgefahren bei Bauarbeiten in der Nähe von Hochspannungsleitungen der Deutschen Bahn AG" zu beachten

8.2 Bestehender Leitungsmast
Hierbei sind folgende Auflagen zu beachten:

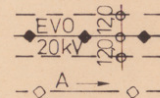


- 8.2.1 Die endgültigen Planungen sind so abzustimmen, daß die Standsicherheit des Mastes nicht beeinträchtigt wird und Masterdungen nicht beschädigt werden.

Der Mast (Nr. 8245) ist hierzu mit einer abweisenden Schutzeinrichtung (Abplankung im Abstand von 1.50 m um den Mast) zu versehen.
Diese Schutzeinrichtung wird von der Außenstelle Lichtenfels, NNT 52, abgenommen.

- 8.2.2 Bei Bodenbearbeitungen in einer Tiefe von mehr als 0.50 m unter Geländeoberkante im Umkreis von 21 m vom Masten besteht die Gefahr, daß Masterdungen beschädigt werden, deshalb muß der Geschäftsbereich Netz Niederlassung Nürnberg NNT 5 verständigt werden.

8.3 Bestehende 20 kV-Freileitung der EVO mit Schutzstreifen

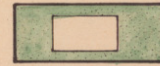


8.4 Geplante Abwasserleitung mit Fließrichtung

- 8.5 Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in die öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Grünflächen verlegt. Stromversorgungskabel sind grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichem Grund zu verlegen.

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

9.1 Öffentliche Grünflächen



9.2 Verkehrsgrünflächen

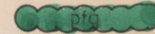


13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nm. 20 und 25 BauGB)

13.1 Pflanzgebote für Bäume innerhalb der privaten Grundstücksflächen. Zu verwenden sind einheimische großkronige Laubbäume oder Obstbäume.



13.2 Pflanzgebote für freiwachsende Hecken mit heimischen Gehölzen innerhalb der öffentlichen Grünflächen und der privaten Grundstücksflächen.



13.3 Grünzug als Abschluß des Plangebietes im Westen und Nordwesten des Plangebietes.



13.4 Für die Gestaltung der privaten Gartenflächen bzw. Grundstücksflächen sind einheimische Laubgehölze zu verwenden. Je 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, um das Baugebiet zu durchgrünen. *(Mindeststammumfang: 8-10 cm)*

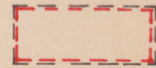
13.5 Versiegelungen
Bei den WA-Gebieten dürfen maximal 15 %, bei den MI- und GE_{en}-Gebieten maximal 50 % der nicht überbauten Grundstücksflächen an der Oberfläche wasserundurchlässig versiegelt werden. Die Garagenzufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubauen.

13.7 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 m² Dachfläche 2- 3 m³ nicht unterschreiten.

15. Sonstige Planzeichen

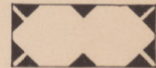
- 15.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen mit Zufahrt (Stauraum)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

GA = Garage



Ga

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



- 15.2.1 Teilfläche 1 / Allgemeines Wohngebiet

Für die WA-Gebiete gilt aus immissionsschutzrechtlichen Gründen (siehe Begründung) folgende Festsetzung:

Ruheräume müssen auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden. Weiterhin ist der Einbau von Schallschutzfenstern erforderlich.



- 15.2.2 Teilfläche 2 / Mischgebiet

Soweit in Teilen des Mischgebietes Wohngebäude errichtet werden sollen, ist der Einbau von Schallschutzfenstern vorgeschrieben. Die Ruheräume sind auf der lärmabgewandten Seite (Norden) anzuordnen.



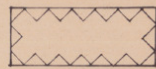
- 15.2.3 Teilfläche 3 / Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung

In Richtung Mischgebiet (Norden und Westen) sind zu öffnende Fenster nicht zulässig. In diesem Bereich ist der Einbau von Schallschutzfenstern vorgeschrieben.



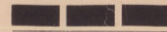
- 15.3 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtdreiecke



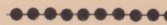
Diese Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten.
Bepflanzung und Einfriedung dürfen eine Höhe von 0.80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

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



- 15.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

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



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

1. Gebäude

- 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 sowie andere Nebenfirstrichtungen im MI-Gebiet sind zulässig.
Diese Festsetzungen gelten nicht für das GE_{eN}-Gebiet.

- 1.2 Dachform

Zulässig für WA- und MI-Gebiete sowie Verwaltungs- und Wohngebäude bei GE_{eN}-Gebieten: Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach; Der Dachvorsprung an der Traufe und am Ortsgang darf max. 40 cm betragen.
Diese Festsetzung gilt nicht für Gewerbegebäude des GE_{eN}-Gebietes. Hier sind auch Flach-, Pult- und Sheddächer zugelassen. Gebäude mit Flachdach bis zu einer überbauten Fläche von 150 m² sind unzulässig.

SD, WD, KWD

FD, PD, SHD

- 1.3 Dachneigung

zulässig für Satteldach, Walmdach und Krüppelwalmdach:
38° - 50°, soweit die Gebäudebreite unter 15 m liegt,
5° - 20° bei Gebäuden über 15 m Breite.
Die Neigung der Dächer muß beidseitig gleich sein.

38° - 50°
5° - 20°

- 1.4 Dacheindeckung und Dachaufbauten bei Gebäuden mit Satteldach

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 nur bei Gebäuden mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach bis zu einer Höhe von maximal 50 cm zulässig.
Ein Kniestock bei Gebäuden mit Flach-, Pult- oder Sheddach ist unzulässig.

- 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 Geländer sind zulässig.
Diese Festsetzungen gelten nicht für das GE_{eN}-Gebiet.

- 1.7 Fasadengestaltung
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.
Im GE_{eN}-Gebiet sind Stahlfassaden und Metallverkleidungen zulässig.
Gebäude mit einer Seitenlänge von mehr als 50 m müssen in ihrer Fassade eine deutliche Gliederung erhalten.
- 1.8 Es wird angeregt, Dächer und Fassaden zu begrünen.
2. Garagen
- 2.1 Flächen für Garagen
Garagen sind nur innerhalb dieser teilweise auch mit Baugrenzen versehenen Flächen zulässig. Sofern nichts anderes festgesetzt wird, kann eine Grenzbebauung erfolgen. Die Festlegungen der BayBO hierzu sind verbindlich (max. Garagenlänge 8,0 m).
Desweiteren gilt die gemeindliche Garagen- und Dachgaubensatzung sowie die gemeindliche Stellplatzsatzung.
Im GE_{eN}-Gebiet und im Mischgebiet können Garagen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- 2.2 Dachform
Satteldach, Dachneigung wie Wohngebäude bzw. Verwaltungsgebäude, beidseitig gleich; oder abgeschlepptes Dach. Dacheindeckung, Tore und Fassadengestaltung wie Wohngebäude bzw. Verwaltungsgebäude. Die Gestaltung aneinander gebauter Grenzgaragen ist aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht). Ein Kniestock für Garagen ist nicht zulässig.
Für PKW-Garagen gilt: 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 PKW-Garagen ist ein Stauraum von 5.0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten. Vor den LKW-Garagen muß der Stauraum mindestens die LKW-Länge betragen. 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 bei WA-Gebieten bzw. 2.00 m bei MI- und GE_{eN}-Gebieten 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. Höhenlinien
4. Flurstücksnummern
5. Zusammengehörige Grundstücke
6. Bestehende bauliche Anlagen
- 6.1 Haupt- und Nebengebäude
- 6.2 Nebengebäude, z. T. abzubauen
7. Schnittlage
8. Rückstausicherung, Kellerentwässerung
Die Kellergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern
9. Immissionsschutz
Für Wohnungen (für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter), welche in den GE_{eN}-Gebieten errichtet werden, sind von den Eigentümern selbst Schallschutzmaßnahmen durchzuführen. Es sind Fenster und Türen der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI-Richtlinie 2719 einzubauen. Die Ruheräume sollen auf der vom Lärm abgewandten Seite angeordnet werden.
10. Ausnahmen (§ 31 BauGB)
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.
11. Denkmalpflege
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.

