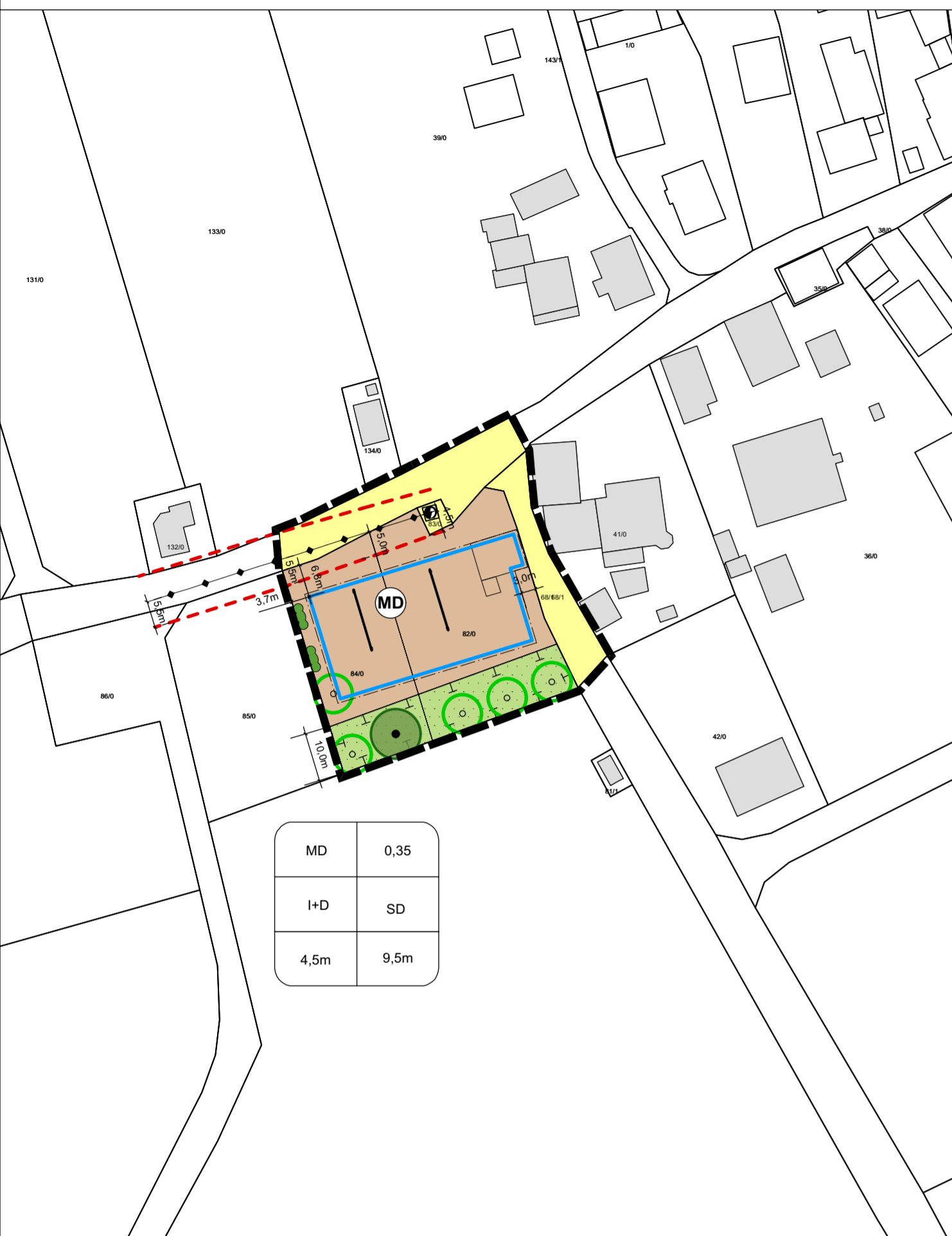


PRÄAMBEL
 Die Stadt Ebermannstadt erstet gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 988), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) diesen Bebauungsplan als Satzung.



A. Festsetzungen durch Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 5 BauNVO)**
 Dorfgebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 0,35 Grundflächenzahl (GRZ)
 I+D Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 Öffentliche Verkehrsflächen
- Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Pflanzungen und Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
 Pflanzgebot Obstbäume (nicht standortgebunden)
 zu erhaltender Baum
 Pflanzgebot Baum-/Strauchhecke
 Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche: Anlage Obstwiese)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserentsorgung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
 Elektrizität
 20 KV - Leitung mit Baubeschränkungsbereich
- Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Firstrichtung

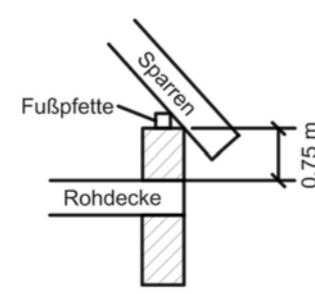
Art der baulichen Nutzung WA	Grundflächenzahl (GRZ) 0,35	*Dachform: SD= Satteldach ZD= Zeltdach PD= Pultdach FD= Flachdach SG= Staffelgeschoss
Bauweise I+D	Dachform SD	
Wandhöhe 4,5m	Gebäudehöhe 9,5m	

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**
 1.1 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
 Gemäß § 1 Abs. 4 und Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**
 2.1 Zahl der Vollgeschosse
 Maximal II Vollgeschosse zulässig.
 Das zweite Vollgeschoss ist nur im Dachgeschoss zulässig.
 2.2 Grundflächenzahl GRZ: 0,25 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
 2.3 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 4,50 m. Die Firsthöhe beträgt 9,50 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut. Zur Höhenlage der Gebäude siehe C.1.5.
 2.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Nr. 1 Abs. 6 BauGB)
 Im gesamten Plangebiet sind pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- 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 und Doppelhäuser zulässig.
 3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.
 3.3 Stellplätze, Nebenanlagen (§ 12 und 14 BauNVO) und Terrassen
 Stellplätze sowie Terrassen und Nebenanlagen gem. § 14 sind bis insgesamt 75 m² auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gem. den Vorschriften der BayBO zulässig. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
 4.1 Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs
 Ausgleichsfläche südlich der Baufläche (2.720 qm):
 Diese Ausgleichsflächen ist als Streuobstwiese zu gestalten. Maßnahmen: Pflanzung von mind. 4 Laubbäumen oder Obstbaum-Hochstämmen, Mahd des Grünlands ab 1.7. ohne Düngung und mit Mähgutabfuhr oder extensive Beweidung (Umfang 2.720 qm).
 4.2 Pflanzgebot innerhalb der Bauflächen
 Die festgelegten Pflanz-Standorte sind lagemäßig nicht bindend. Verschiebungen sind bis zu 3m zulässig. Qualität: Hochstamm SiU 10-12cm Für Gehölzpflanzungen (außer Obstsorten) sind ausschließlich folgende Arten autochthoner Herkunft zu verwenden:

- Mittelgroße und kleine Bäume,
 Prunus avium Vogelkirsche
 Malus regionalis 'Sorten' Apfel
 Pyrus regionalis 'Sorten' Birne
 Prunus regionalis 'Sorten' Kirsche und Zwetschgen
- Hecken
 Corylus avellana Gemeine Hasel
 Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
 Cornus sanguinea Roter Haintriegel
 Evonymus europaea Pfaffenhütchen
 Ligustrum vulgare Liguster
 Prunus spinosa Schlehe
 Rhamnus cathartica Kreuzdorn
 Rosa canina Hundsrose
 Salix caprea Salweide
 Sambucus nigra Holunder
- Der zum Erhalt festgesetzte Baum ist zu erhalten.
 - Als Einfriedung sind Hecken mit heimischen Gehölzarten zulässig (siehe Artenliste). Nadelgehölz-Hecken sind nicht zulässig.
 - Die Baufeldberäumung ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit oder direkt nach der Ernte der Feldfruchte bzw. Mahd des Grünlands zulässig.

- C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen**
- Wohngebäude
 1.1 Gebäudeform
 An- und Vorbauten sind zulässig, wenn sie sich der Gesamtform und -gestaltung des Hauptbaukörpers unterordnen (= die Kubatur und Höhe des Hauptbaukörpers deutlich unterschreiten).
 Die Länge von Zwerghäusern, parallel zur Traufseite gemessen, darf maximal die Hälfte der Gebäudelänge betragen. Als Gebäudelänge ist die Wandlänge von Außenkante Giebelwand bis Außenkante Giebelwand zu Grunde zu legen.
 Die Firsthöhe von Zwerghäusern muss mindestens 70 cm unter Firsthöhe des Hauptgebäudes liegen.
 1.2 Dachform Hauptgebäude:
 Zulässig: symmetrisches Satteldach mit mittigem First. Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 50 cm und am Ortgang max. 25 cm betragen. Kniestock max. 0,75 m ab OK Rohdecke.
 Dachform, An- und Vorbauten sowie Dachaufbauten:
 Dabei sind als Dachform Pultdach mit parallel zur Traufe des Hauptgebäudes verlaufenden Dachtraufe oder Satteldach zulässig.
 Dachform Nebengebäude:
 Zulässig: symmetrisches Satteldach mit mittigem First oder Pultdach.
 1.3 Dachneigung Hauptgebäude
 Die Neigung muss zwischen und 42° und 50° liegen. Firstrichtung zwingend.



VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Stadt hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
 Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekanntgemacht.
 Die Stadt hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

(Siegel) Stadt Ebermannstadt, den

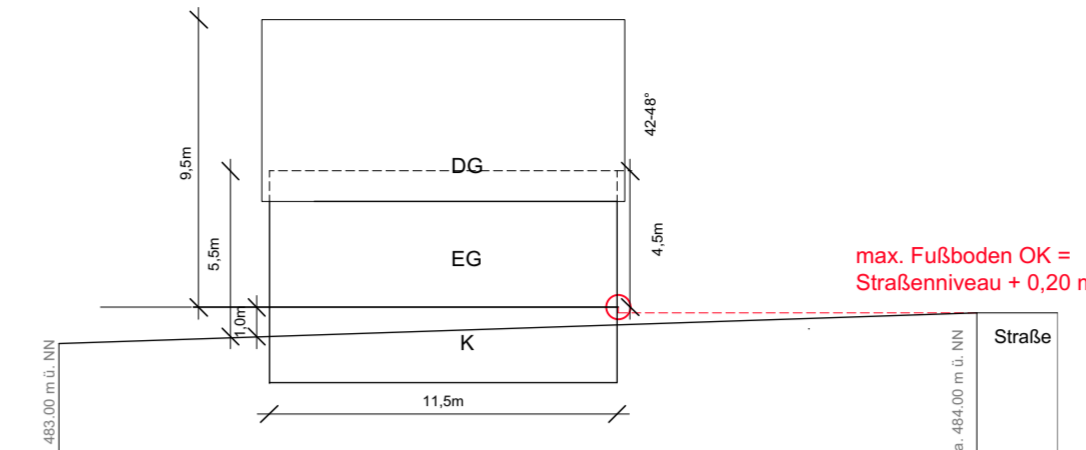
.....
 Christiane Meyer
 Erste Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wurde am gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

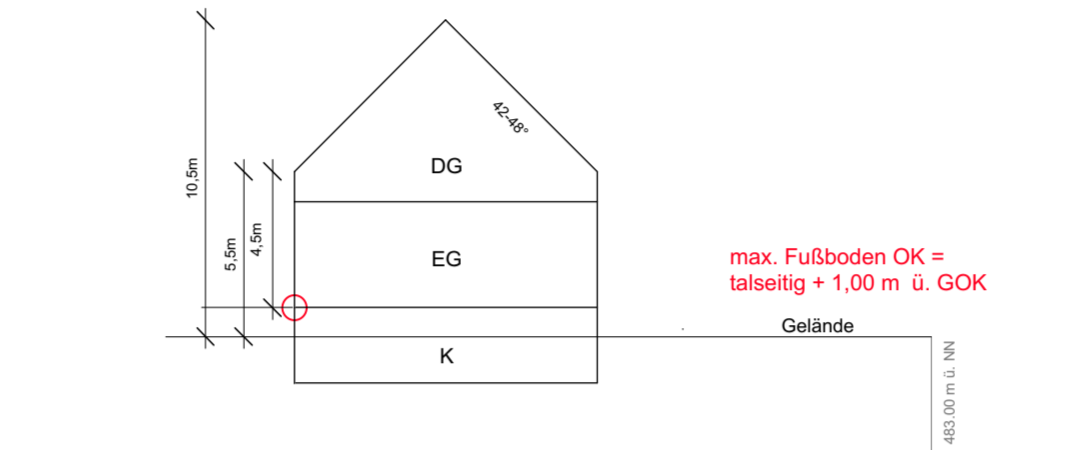
(Siegel) Stadt Ebermannstadt, den

.....
 Christiane Meyer
 Erste Bürgermeisterin

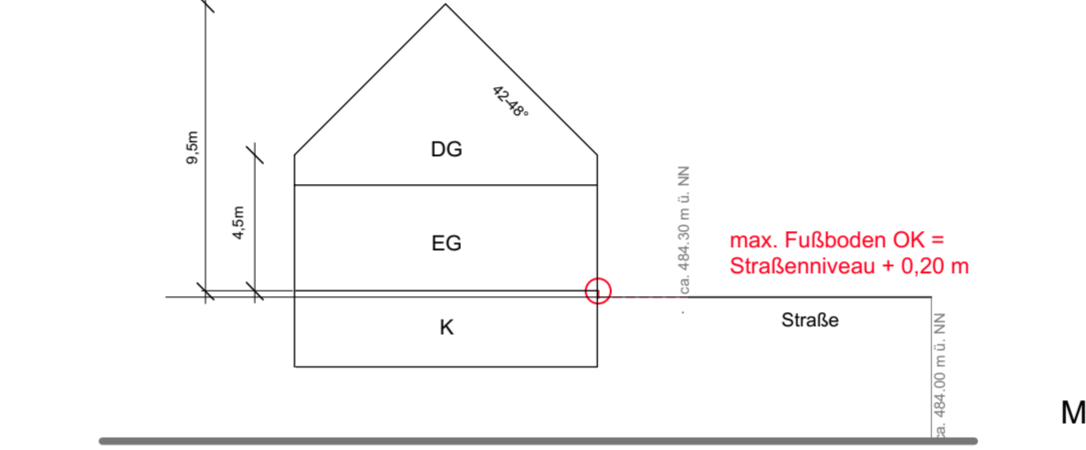
Regelbeispiel (Prinzipsschnitt)
 EG + DG; SD 42°-48°; Traufseitige Wandhöhe 4,5 m; Firsthöhe 9,5 m



Regelbeispiel (Ansicht, talseitig)
 EG + DG; SD 42°-48°; Traufseitige Wandhöhe 4,5 m; Firsthöhe 9,5 m



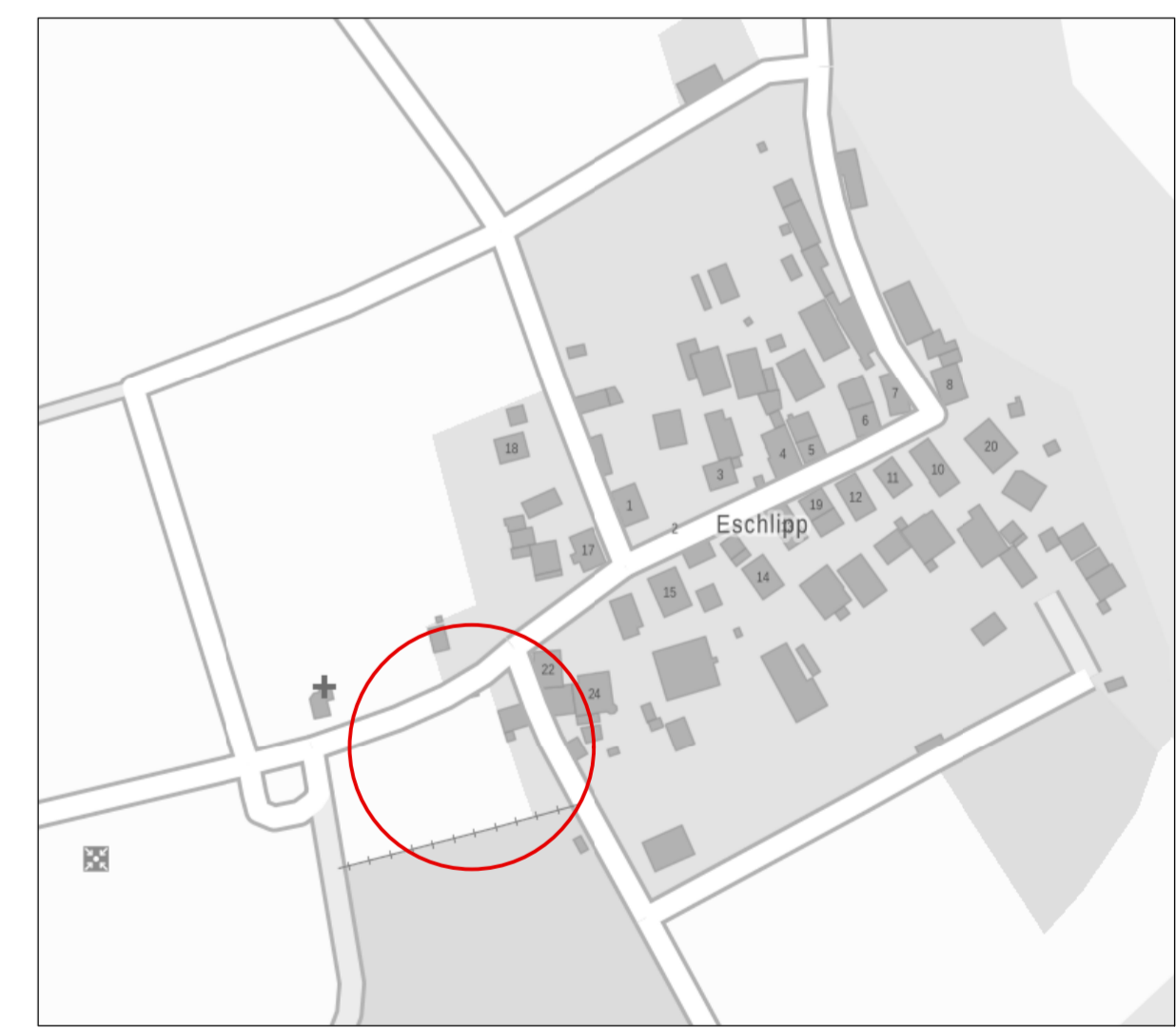
Regelbeispiel (Ansicht, bergseitig)
 EG + DG; SD 42°-48°; Traufseitige Wandhöhe 4,5 m; Firsthöhe 9,5 m



M 1:250

D. Hinweise

- Auf mögliches Schichtenwasser wird hingewiesen. Eine „Weiße Wanne“ wird empfohlen. Sofern durch die Bauausführung wasserrechtliche Tatbestände berührt werden (Bauwasserhaltungen, Unterkellerung/Fundamente im Grundwasser), sind die Genehmigungen hierfür min. 6 Monate vor Baubeginn beim Landratsamt Forchheim zu beantragen
- 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. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.
- Auf Immissionen aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Bewirtschaftung wird hingewiesen. Ferner wird auf die Immissionen durch die Schießsportanlage und des Steinbruchbetriebs der Drügendorfer Schotterwerke hingewiesen.
- Haustechnische Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärme-pumpen) sind so auszuliegen, zu installieren und zu betreiben, dass am nächstgelegenen Wohnhaus (jeweils 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes) ein Teilbeurteilungspegel i.S.d. Nr. 3.2.1 Abs.2 der TA-Lärm von tags (6.00 Uhr – 22.00 Uhr) 54 dB(A) und nachts (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) 39 dB(A) nicht überschritten wird. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Werte obliegt den jeweiligen Betreibern.
- Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV wird hingewiesen.
- Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere bei Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.
- Für die Straßenbeleuchtung sind nur Natrium-Hochdrucklampen mit gelber Strahlung im Bereich 680nm, oder Natrium-Hochdrucklampen mit verbreitertem Spektrum und weißgelbem Licht, oder LED Lampen mit warmweißem Licht zulässig.
- Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die Festsetzungen des Grünordnungsplans umsetzt.
- Beim Oberbodenabtrag ist durch eine fachkundige archäologische Begleitung auf etwaige archäologische Befunde wie Bodenverfärbungen oder Keramikbruchstücke zu achten.



Entwurf

Stadt Ebermannstadt

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Eschlipp - westlicher Ortsrand"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: mw/mm
 datum: 14.09.2020 ergänzt:

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
 Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
 90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
 www.team4-planung.de info@team4-planung.de