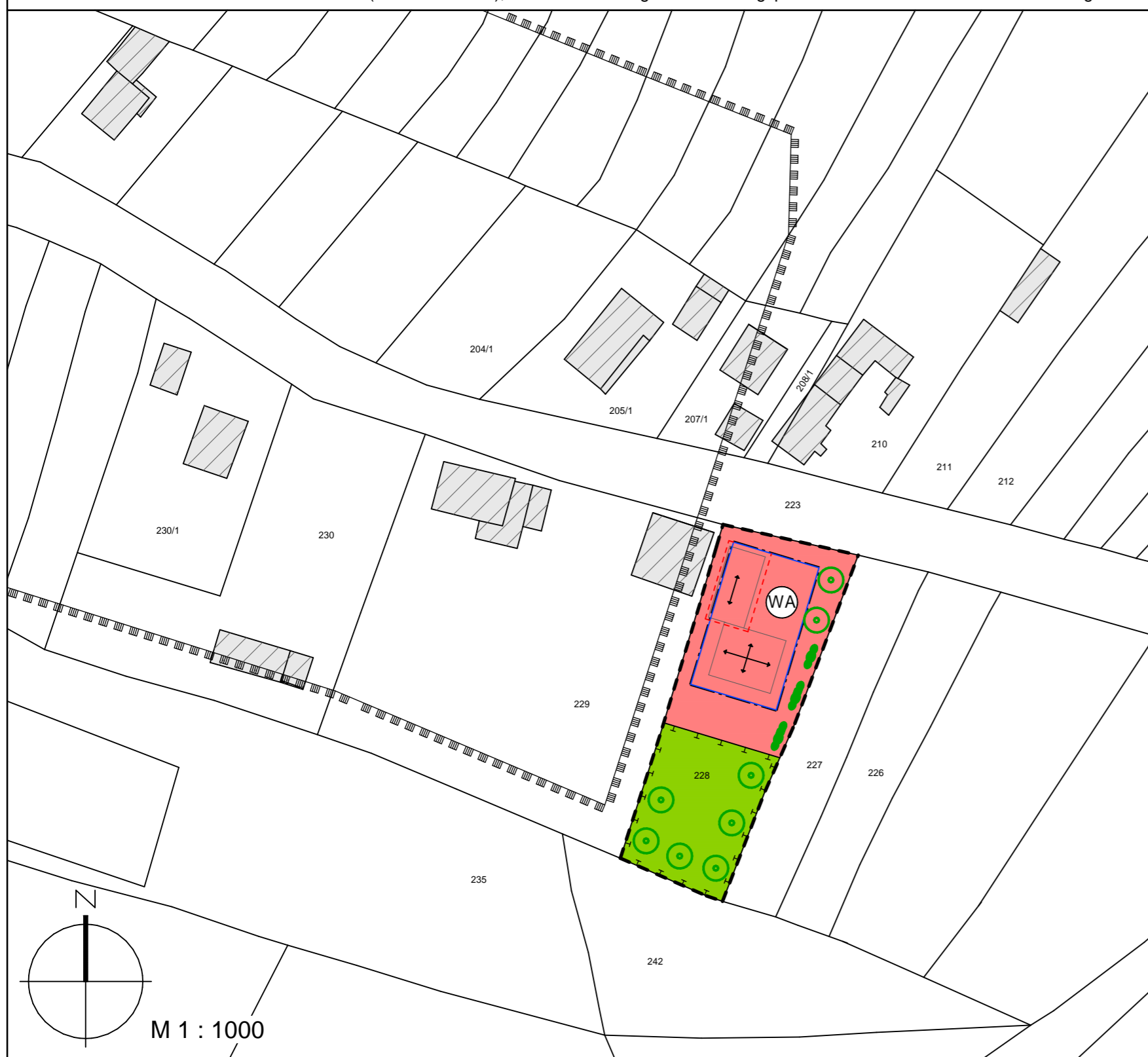


# PRÄAMBEL

Die Stadt Ebermannstadt erlässt gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) und des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeverordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.17 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.21 (BGBl. I S. 1802), die 1. Erweiterung des Bebauungsplans "Dürrerain/Lohrwiesen" als Satzung.



## A. Festsetzungen durch Planzeichen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
  - Allgemeines Wohngebiet
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - 0,35 Grundflächenzahl (GRZ)
  - III Zahl der Vollgeschosse
  - Dabei ist das dritte Vollgeschoss nur im Untergeschoß zulässig.
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - Baugrenze
- 4. 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 einheimische Laub- oder Obstbäume (nicht standortgebunden)
  - Pflanzgebot Baum-/Strauchhecke (nicht standortgebunden)
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche 673m²: Anlage Streuobstwiese)
- 5. Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Erweiterung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Landschaftsschutzgebiet "Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst"
  - Bestehende bauliche Anlagen
  - mögliche Bebauung
  - Umgrenzung von Fläche für Garagen
  - Firstrichtung

## B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§1-15 BauNVO)
  - 1.1 Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO sind nicht zulässig.
  - 1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
  - 2.1 Zahl der Vollgeschosse
    - Maximal III Vollgeschosse, dabei ist das dritte Vollgeschoss nur im UG zulässig.
  - 2.2 Grundflächenzahl GRZ: 0,35 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
    - Die zulässige Grundfläche kann hierbei gemäß §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten um bis zu 50% vom Hundert überschritten werden.
  - 2.3 Höhenfestsetzung Wohngebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB, §16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
    - Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens (EFOK) darf bergseitig maximal 0,50m höher als das natürliche Gelände an der am höchsten liegenden Gebäudeecke sein. Die maximale Gebäudehöhe wird mit 8,50m über der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante festgelegt.
    - Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt bei 2 Geschossen mit Kniestock bergseitig 3,80m, talseitig 6,60m und bei 3 Geschossen ohne Kniestock bergseitig max. 6,00m, talseitig 8,80m. Gemessen wird bergseitig von der Erdgeschossfußbodenoberkante und talseitig von der Kellergeschoßfußbodenoberkante bis jeweils zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut.
  - 2.4 Höhenfestsetzung zu den Garagen (§ 9 Abs. 3 BauGB, §16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
    - Die Fußbodenoberkante der Garagen darf max. 10cm höher als der Fahrbahnrand der Gemeindeverbindungsstraße liegen. Als Bezugspunkt gilt die rechtwinklige Verlängerung der Mitte des Garagengebäudes (Einfahrtsbereich) zum Straßenrand.
- 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)
  - 3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
    - Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen der BayBO; die durch den Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.
  - 3.3 Gemäß Art. 6 Abs. 5 S. 2 BayBO wird zugelassen, dass Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO für eine Garagenbebauung von max. 16m Gesamtlänge der Außenwand entlang der Grundstücksgrenze zum Flurstück 229 nicht anzuwenden ist. Es wird eine Abstandsflächentiefe von 2,0m zugelassen. Die zulässige Wandhöhe der Außenwand an der Grundstücksgrenze wird auf 3,8m über dem natürlichen Gelände begrenzt. Die Vorgaben des baulichen Brandschutzes sind im gesamten Geltungsbereich nach den Vorschriften der BayBO einzuhalten.

- 4. 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 Pflanzgebot von mind. 6 Obstbaum-Hochstämmen (laut Anhang Gehölzliste) auf der Ausgleichsfläche zur Entwicklung einer Streuobstwiese. Keine Düngung und kein Pflanzenschutz auf der Wiesenfläche.
  - 4.2 Zur Eingrünung des Gebäudes und Entwicklung des Ortsrandes sind mind. 5 Obstbaum-Hochstämme, Laubbäume oder Heckengehölze auf dem Baugrundstück gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Die entsprechenden Planeinträge sind lagemäßig nicht bindend.
  - 4.3 Versiegelungen: Maximal 15% der nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen an der Oberfläche wasserundurchlässig versiegelt werden. Die Garagenzufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubauen.

## C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 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. An- und Vorbauten sind zulässig, wenn sie sich der Gesamtform und -gestaltung des Hauptbaukörpers unterordnen.
  - 1.2 Dachform
    - Zulässig: Satteldach, Krüppelwalmdach, Walmdach. Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 50cm und am Ortgang max. 30cm betragen.
  - 1.3 Dachneigung
    - Die Dachneigung der Dächer muss beidseitig gleich sein.
    - Die Dachneigungen sind von 20° bis 52°, bezogen auf die Horizontale, auszubilden.
    - Um die Größe der Gebäude zu begrenzen sind 3 Vollgeschosse mit max. 25° Dachneigung oder 2 Vollgeschosse (KG+EG) mit max. 52° Dachneigung zulässig.
  - 1.4 Dachdeckung und Dachaufbauten
    - Die Dacheindeckung hat als Ziegeldeckung in rot bis rotbraun, grau oder anthrazit (nicht glänzend) zu erfolgen. Dachgauben sind als stehende Einzelgauben oder Schleppgauben zugelassen. Sie sind zu verputzen, mit Holz zu verschalen oder zu verblechen, Eindeckung wie Hauptdach. Die Gesamtlänge darf je Dachseite ein Drittel der Hauslänge nicht überschreiten; Mindestabstand der Gaube zu den Giebelseiten 2,0m. 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
    - Um die Größe der Gebäude zu begrenzen sind 3 Vollgeschosse ohne Kniestock oder 2 Vollgeschosse (KG+EG) mit max. 50cm Kniestockhöhe im DG zulässig. Gemessen wird dabei außenseitig von der Rohdecke bis zum Schnittpunkt Außenkante Wand/Unterkante Dachsparren.
- 2. Garagen und Carports
  - 2.1 Dachform
    - Satteldach, Walmdach, Dachneigung beidseitig gleich. Dacheindeckung, Tore und Fassadengestaltung wie Wohngebäude. Garagen mit Flachdächern und das Aufstellen von Blechgaragen ist unzulässig.
  - 2.2 Vor Garagen ist in der Regel ein Stauraum von mindestens 3,0m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten. Der Stauraum darf nicht durch Einfriedungen oder Tore beschränkt werden.
  - 2.3 Stellplätze
    - Für jede Wohneinheit sind zwingend 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge nachzuweisen (in Garagen, in Carports oder auf Stellplätzen auf den Privatgrundstücken).
- 3. Einfriedungen
  - Grundstückseinfriedungen werden nicht zwingend vorgeschrieben. Die Höhe der Einfriedung einschließlich Sockel wird auf max. 1,00m begrenzt (Sockelhöhe max. 20cm). Dies gilt nicht für Hecken. Die Einfriedungen zu den öffentlichen Flächen hin hat mit Holzzäunen (Latten- oder Staketenzaun, stehende Lattung) bzw. transparenten Metallzäunen aus Eisen oder Hecken zu erfolgen. Zwischen den privaten Nachbargrundstücken sind auch hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig. Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Glasbausteinen, Mauerwerk und Beton sind nicht zugelassen. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.
- 4. Anlieger haben auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenstützen zu dulden und zu unterhalten.

## D. Hinweise

- 1. Auf mögliches Schichtenwasser wird hingewiesen. Eine "Weiße Wanne" wird empfohlen. Sofern durch die Bauausführung wasserrechtliche Tatbestände berührt werden (Bauwasserhaltungen, Gründung im Grundwasser), sind die Genehmigungen hierfür mind. 6 Monate vor Baubeginn beim Landratsamt Forchheim zu beantragen.
- 2. Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bay. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG.
- 3. Auf Immissionen aus der örtlichen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung wird hingewiesen.
- 4. Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung nachzuweisen.
- 5. Bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) gelten in der Summe folg. Immissionswerte für Lärm an fremden Wohnräumen (jeweils 0,5m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes) im allgemeinen Wohngebiet: tags (06:00-22:00): 55 dB(A), nachts (22:00-06:00): 40 dB(A)
- 6. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV wird hingewiesen.
- 7. Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere bei Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen.
- 8. Für die Anlage der Hecke und Bäume (außer Obstsorten) sind ausschließlich einheimische Arten zu verwenden.
- 9. Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder eventuell die Toilettenspülung zu verwenden. Die Größe der Auffangbehälter sollte pro 100m² Dachfläche 2-3 m³ nicht unterschreiten.

# VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

- 1) Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Ebermannstadt hat in der Sitzung vom ..... die Erweiterung des Bebauungsplanes "Dürrerain/Lohrwiesen" (1. Erweiterung) beschlossen. Der Erweiterungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
- 2) Zum Entwurf der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Dürrerain/Lohrwiesen" in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- 3) Der Entwurf der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Dürrerain/Lohrwiesen" in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- 4) Die Stadt Ebermannstadt hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom ..... die 1. Erweiterung des Bebauungsplans "Dürrerain/Lohrwiesen" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

(Siegel) Stadt Ebermannstadt, den .....

.....  
1. Bürgermeisterin Christiane Meyer

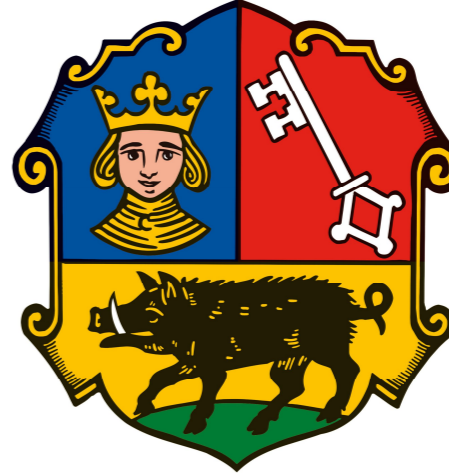
5) Der Satzungsbeschluss zur 1. Erweiterung des Bebauungsplans "Dürrerain/Lohrwiesen" wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Erweiterung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten.

(Siegel) Stadt Ebermannstadt, den .....

.....  
1. Bürgermeisterin Christiane Meyer



Übersichtslageplan, © Bayerische Vermessungsdatenverwaltung 2022



Stadt Ebermannstadt  
Franz-Dörrzapf-Straße 10  
91230 Ebermannstadt

# Bebauungsplan "Dürrerain/Lohrwiesen"

## 1. Erweiterung mit integriertem Grünordnungsplan

Planfassung: Entwurf	Datum der Planfassung: 28.01.2022	letzte Änderung:	Maßstab: 1 : 1000
-------------------------	--------------------------------------	------------------	----------------------

**LANG INGENIEURE** GMBH+CO.KG  
Ingenieurbüro  
Pretzfelder Straße 24 91320 Ebermannstadt  
TEL: 09194/ 73 50-0 FAX: 73 50-40 e-mail: Statik@Lang-Ing-EBS.de