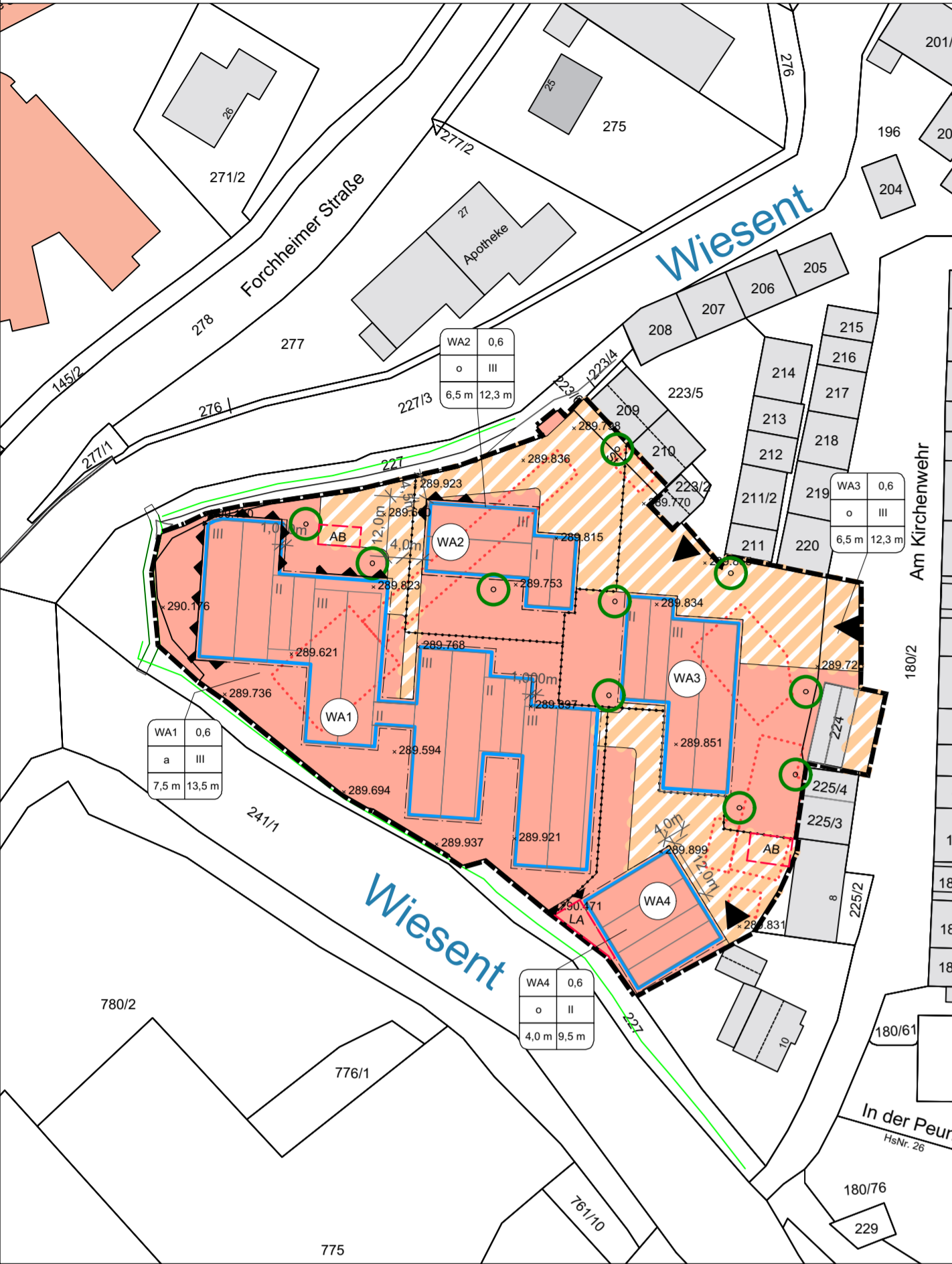


Die Stadt Ebermannstadt erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 799), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) sowie des Art. 61 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), diesen Bebauungsplan als Satzung.



B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**
 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 4 und Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr.4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind.
 - WA1 und WA2 dient der Pflege und Betreuung von Senioren sowie der Betreuung für Menschen mit Behinderung. Hier sind Gebäude, Einrichtungen und Freiflächen im Sinne der Zweckbestimmung, einschließlich ergänzender Einrichtungen, wie Küchen, Verwaltung, Lager-, Neben- und Sozialräume für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf zulässig. Zusätzlich sind Wohnungen im WA1 und WA2 zulässig.
 - WA3 dient der Betreuung und Begegnung von Kindern und Jugendlichen. Hier sind Gebäude, Einrichtungen und Freiflächen im Sinne der Zweckbestimmung, einschließlich ergänzender Einrichtungen, wie Küchen, Verwaltung, Lager-, Neben- und Sozialräume für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf zulässig. Es ist eine zugehörige Freifläche von mindestens 480 m² herzustellen.
 - WA 4 dient der Gastronomie.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**
 - Zahl der Vollgeschosse
Siehe Nutzungsschablone:
Maximal III Vollgeschosse im WA1, WA2 und WA 3 für Hauptgebäude
 - Grundflächenzahl GRZ: (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
siehe Nutzungsschablone
 - Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
siehe Nutzungsschablone, die maximale Gebäude- und Wandhöhe darf die im Plan für den jeweiligen Bereich WA1 bis WA4 festgesetzten Höhen nicht überschreiten, gemessen von der Höhe der EFOK. Die EFOK bezieht sich auf die Wasserspiegellinie bei einem Bemessungsabfluss von HQ 100 der Wiesent zzgl. 15 % Klimazuschlag; 290,30m.
Für WA1, WA2 und WA3 gelten die maximalen Höhenangaben nur für die Hauptgebäude der Hausgruppen. Die Wand- und Firsthöhe der Nebengebäude ist für
- WA1: die Wandhöhe bis 6,5 m und die Firsthöhe bis 10,2 m
- WA2: die Wandhöhe bis 3,5 m und die Firsthöhe bis 7,2 m
- WA3: die Wandhöhe bis 5 m und die Firsthöhe bis 8,7 m
Die maximale Wandhöhe von Nebenanlagen (für Garagen, Fahrradstellplätze und Abfallsammelanlagen) im WA1 bis WA4 dürfen 3,0m gemessen ab neuer Geländeoberfläche nicht überschreiten.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
- Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)**
Für den Bereich WA1 ist eine abweichende Bauweise für zusammenhängende Hausgruppen mit einer Gesamtlänge von 80m zulässig. Für die Bereiche WA2, WA3 und WA4 gilt eine offene Bauweise.
- In den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA4 sind Terrassen und Balkone auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)**
- Flächen für Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
Stellplätze, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung „Erschließungs- und Aufenthaltsflächen“ zulässig.
- Flächen für Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)
Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO mit dem Zusatz „AB“ für Mülleneinhausungen, und „LA“ für Laube sind nur in den, in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für WA1 und WA4 zulässig.
Geringfügige Lageverschiebungen sind zulässig (bis 2,0m). Weiteres Nebenanlagen wie Fahrradüberstände, Gartenhäuser, Lager, etc. sind innerhalb der mit WA gekennzeichneten Bauflächen sowie innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung „Erschließungs- und Aufenthaltsflächen“ bis zu einer Fläche von 100qm zulässig.

A. Festsetzungen durch Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4, 11 BauNVO)**
WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
Grundflächenzahl (GRZ): siehe Nutzungsschablone
Anzahl der Geschosse : siehe Nutzungsschablone und Eintragungen zu den möglichen Gebäuden
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
Baugrenze
o offene Bauweise
a abweichende Bauweise
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)**
Erschließungs- und Aufenthaltsfläche
Abfallsammelanlagen (AB), und Laube (LA)
Zufahrt
- 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 Laubbäume (nicht standortgebunden)

Sonstige Planzeichen

Flächen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Art der baulichen Nutzung	GRZ	Bauweise	Anzahl der Geschosse	Wandhöhe	Firsthöhe	Nutzungsschablone

- Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22, BauGB)
- Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Erschließungs- und Aufenthaltsflächen**
Innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung „Erschließungs- und Aufenthaltsflächen“ sind folgende Nutzungen zulässig, soweit sie den gemeinschaftlichen Zwecken des allgemeinen Wohngebietes dienen:
- Nichtöffentliche Verkehrsanlagen wie Wohnwege und Zufahrten
- Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Abfallsammelanlagen (AB)**
- Innerhalb der festgesetzten und dem Zusatz „AB“ gekennzeichneten Gemeinschaftsanlagen ist die Errichtung von zentralen Abfallsammelstellen zulässig
- Überdachungen von Gemeinschaftsanlagen sind zulässig.
- Zuordnung der Gemeinschaftsanlagen
Die festgesetzten Gemeinschaftsanlagen sind dem allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA4 zugeordnet.
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
 - Pflanzgebote für Laubbäume
Die festgesetzten Standorte sind lagemäßig nicht bindend. Verschiebungen sind bis zu 3 m möglich. Qualität: StU mind. 14/16 cm. Die Pflanzung hat spätestens 1 Jahr nach Aufnahme der Wohnnutzung zu erfolgen. Für die Gehölzpflanzungen sind Arten der Großbäume aus der Artenliste (siehe D3-Hinweise) zu verwenden.
 - Nadelgehölzhecken, oder Schotter-/Kiesgärten mit weniger als 70% Bepflanzung sind nicht zulässig.
 - Für die Beleuchtung des Mehrgenerationenquartiers sind nur „insektenfreundliche“ Leuchtmitteln zulässig, z.B. Natrium-Hochdrucklampen mit gelber Strahlung im Bereich 680nm, oder Natrium-Hochdrucklampen mit verbreitertem Spektrum und weißgelbem Licht, oder LED Lampen mit warmweißem Licht.
 - Artenschutz
Die Baufeldräumung erfolgt durch geeignete Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, die sicherstellen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden.
 - Gehölzschutz
Im Zuge der Bauausführung ist darauf zu achten, dass bestehende, zu erhaltende Bäume und Heckenstrukturen entlang der Wiesent nicht geschädigt werden.
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- Grundrissgestaltung/Schallschutzmaßnahmen
In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 zulässig, wenn mindestens ein Fenster des Raumes an den lärmabgewandten Fassaden orientiert werden kann (lärmorientierte Grundrissgestaltung).
Sofern die Orientierung mindestens eines Fensters an den lärmabgewandten Fassaden durch die Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht umsetzbar ist, können passive Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude zur Einhaltung der zulässigen Innenpegel in den schutzbedürftigen Räumen an diesen Fassaden zugelassen werden.
In den gekennzeichneten Bereichen mit passiven Schallschutzmaßnahmen an Fassaden sind für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1:2016-07 einzuhalten.
Sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe eine neuere Fassung der DIN 4109-1 baurechtlich eingeführt ist, sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung nach diesen Maßgaben zu ermitteln.
Für Schlafräume ist durch den Einbau von fensterunabhängigen schalldämmten Lüftungs-einrichtungen bzw. einer zentralen Lüftungsanlage für eine ausreichende Belüftung zu sorgen.
Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen sowie Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
- Schallschutz Gewerbebereiche
Die Firsthöhe der Teilüberdachung an der Laube ist mit einer Höhe von mindestens 3,0m bezogen auf die Oberkante der Freisitzfläche auszuführen.

Hinweise

- 57 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
- 50 Höhen in m ü. NN
- 57 vorhandene Gebäude mit Gebäudenummer
- Bestandsgebäude, Abriss
- mögliche Gebäudestellung
- 290.471 Höhe vorhandenes Gelände

- C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungs festsetzungen**
- Wohngebäude
 - Gebäudeform**
An- und Vorbauten sind zulässig, wenn sie sich der Gesamtform und -gestaltung des Hauptbaukörpers unterordnen (= die Kubatur und Höhe des Hauptbaukörpers deutlich unterschreiten).
Bei Hausgruppen im WA1 besteht Anpassungspflicht bei den Hauptgebäuden hinsichtlich:
- Dachneigung, Dacheindeckung, Dachaufbauten.
- Dachüberstände an Ortgang und Traufe
Maßgebend ist das zuerst beantragte Gebäude.
 - Dachform**
Hauptgebäude: symmetrisches Satteldach mit mittigem First.
Dachform Nebengebäude/Garagen/Carports und An- und Vorbauten: symmetrisches Satteldach mit mittigem First, Pultdach oder Flachdach.
 - Dachneigung**
Die Neigung bei Satteldächern muss zwischen 25° und 50°, bei Pultdächern zwischen 10° und 25° bei Flachdächern zwischen 0° und 4° liegen.
 - Dachvorsprung**
- bei Hauptgebäude sind max. zulässig: an der Traufe bis 60 cm und am Ortgang bis 30 cm.
- bei Nebengebäude sind max. zulässig: an der Traufe bis 40 cm und am Ortgang bis 20 cm.
 - Dacheindeckung und Dachaufbauten**
Bei Satteldächern von Haupt- und Nebengebäuden hat die Dacheindeckung in rot bis rotbraun zu erfolgen. Dachgauben sind nur beim Satteldach mit Dachneigung ab 42° zugelassen. Die Länge von Dachgauben darf in ihrer Summe maximal zwei Drittel der Gebäudelänge, die von Zwerchgiebeln maximal 50 % der Gebäudelänge betragen. Der Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite beträgt 1,5m (gemessen wird von der Außenwand) und zum First 0,5 m. Es ist jeweils in der Dachneigung zu messen. Dabei sind als Dachform Pultdach mit parallel zur Traufe des Hauptgebäudes verlaufenden Dachtraufe oder Satteldach zulässig.
Flachdächer bis 4° Neigung sind zu begründen, soweit sie nicht für die Gewinnung von Sonnenenergie oder zur Belichtung genutzt werden.
 - Einfriedungen, Terrassentrennwände**
Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Flächen sowie zur freien Landschaft sind nur bis zu einer Höhe von 1,80 m über Oberkante Straße bzw. natürlichem Gelände zulässig. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.
 - Stellplätze (STP)**
Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt sind pro WE 1,5 STP nachzuweisen. Abweichend davon ist der Ersatz von 8 Stellplätzen durch einen Carsharing - Stellplatz gebunden an das Wohnquartier WA1 und WA2 zulässig.
- D. Hinweise**
- Denkmalpflege**
Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.
Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem BayDSchG unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.
 - Empfehlungen zur Pflanzenverwendung**
 - Großbäume
Tilia cordata Winterlinde
Acer platanoides Feldahorn
Salix alba Silberweide
Juglans regia Walnuss
 - Mittelgroße und kleine Bäume
Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus avium Vogelkirsche
Malus, Pyrus, Prunus, Obstbäume Apfel-, Birnen-, Kirschen-, Zwetschgen- und Quittensorten
Cydonia

- Freiflächen-gestaltungsplan
Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen, der mit den zuständigen Fachabteilungen des Landratsamts Forchheim unverzüglich zu informieren ist.
- Altlastenverdacht
Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist das Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren
- Auf mögliches Grundwasser wird hingewiesen. Eine wasserundurchlässige Stahlbetonkonstruktion der Fundamentplatte wird empfohlen. Sofern durch die Bauausführung wasserrechtliche Tatbestände berührt werden (Bauwasserhaltungen, Unterkellerung/Fundamente im Grundwasser), sind die Genehmigungen hierfür vor Baubeginn beim Landratsamt Forchheim zu beantragen.
- Auf mögliches Hochwasser bei Extremwetterlagen wird hingewiesen. Hochwassersichere und – dichte Gebäudeöffnungen werden empfohlen.
- Einleitung Dachwässer
Das von den Dächern anfallende Niederschlagswasser kann vom Grundstück über mehrere Einleitungsstellen in die Wiesent direkt eingeleitet werden.
- Haustechnische Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärme-pumpen) sind so auszulegen, 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) 49 dB(A) und nachts (22:00 Uhr – 6:00 Uhr) 34 dB(A) nicht überschritten wird. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Werte obliegt den jeweiligen Betreibern.
- Hinweise zum Schallimmissionsschutz
Grundlage der Bemessung der schalltechnischen Anforderungen und der baulichen Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm (Art und Güte der Außenbauteile sowie gegebenenfalls zu berücksichtigender Zusatz-einrichtungen) sind die im Bericht 15273.1a der Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG vom Oktober 2021 in den Anlagen 8 und 9 dargestellten Beurteilungspegel für den Tagzeitraum und Nachtzeitraum. Die Beurteilungspegel für den Nachtzeitraum gelten ausschließlich für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden (z. B. Kinder- und Schlafzimmer). Der erforderliche Schutz gegen Außenlärm ist für Räume, die zum Wohnen und Schlafen genutzt werden, unter Berücksichtigung der schalltechnischen Anforderungen der DIN 4109 für den Nachtzeitraum zu bemessen.

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 04.10.2021 die 2. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde amortsüblich bekannt gemacht.
- In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.
- Zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.10.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bisortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Stadtrat hat mit Beschluss vom die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel) Stadt Ebermannstadt, den

.....
Christiane Meyer
Erste Bürgermeisterin

- Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

(Siegel) Stadt Ebermannstadt, den

.....
Christiane Meyer
Erste Bürgermeisterin

Entwurf

Stadt Ebermannstadt

1. Änderung Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Peunt III "Generationenquartier Wiesent-Garten"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: we/ fr

datum: 04.10.2021 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