

# STADT EBERMANNSTADT

LANDKREIS FORCHHEIM

## BEBAUUNGSPLAN

M = 1:1000

### "KOBEN" (LOHRWEG) RÜSSENBACH

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß §2 Abs. 6 BBauG vom.....bis.....in.....öffentlich ausgelegt.

Ebermannstadt, den.....

Siegel

.....  
1. Bürgermeister

Die Stadt Ebermannstadt hat mit Beschluß des Stadtrates vom.....den Bebauungsplan gemäß §10 BBauG als Satzung beschlossen.

Ebermannstadt, den.....

Siegel

.....  
1. Bürgermeister

Das Landratsamt Forchheim hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom.....Nr.....gemäß §11 BBauG (in Verbindung mit der Verordnung vom 6.7.1982-GVBl.S.450) genehmigt.

Forchheim, den.....  
Landratsamt Forchheim

Siegel

i. A.

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom.....bis.....in.....gemäß §12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am.....ortsüblich durch.....bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach §12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Ebermannstadt, den.....

Siegel


.....  
1. Bürgermeister

Der Entwurfsverfasser:

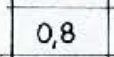


## I. VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

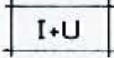
### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§1 BauNVO)

 = Dorfgebiet (§5 BauNVO)


### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BBauG, §16 BauNVO)

 = max. Geschößflächenzahl GFZ (§17 BauNVO)

0,4 = max. Grundflächenzahl GRZ (§17 BauNVO)

 = Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze Erdgeschoß und Untergeschoß. Der Ausbau einzelner Giebelzimmer im Dachgeschoß ist zulässig.

### 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 Abs.1 Nr.2 BBauG, §§22 und 23 BauNVO)

 = offene Bauweise

----- = Baulinie

----- = Baugrenze

### 4. VERKEHRSFÄCHEN (§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BBauG)


==== = Straßenverkehrsfläche

==== = Straßenbegrenzungslinie

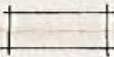
▲ = Einfahrt

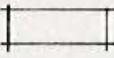
 = Maßangabe


### 5. HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§9 Abs.1 Nr.13 BBauG)

 = unterirdischer Regenwasserkanal  
Ver- und Entsorgungsleitungen können auch durch Privatgrundstücke geführt werden. Es besteht eine Duldungspflicht

### 6. GRÜNFLÄCHEN (§9 Abs.1 Nr.15 BBauG)

 = öffentliche Grünfläche

 = private Grünfläche

 = Gruppenpflanzungen mit standortgerechten Gehölzen  
Die privaten Grünflächen sind gemäß Art. 8a BayBO und §9 BBauG. zu gestalten. Die vorhandene Bepflanzung ist zu erhalten.

### 7. STRASSENBÜSCHUNGEN (§9 Abs.1 Nr.26 BBauG)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Stützmauern sind im Bebauungsplan nicht separat darzustellen. Sie sind von

Höhenlage der baulichen Anlagen:

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird zwischen 0,30 und 0,50 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt. Abweichungen von der Höhenlage sind grundsätzlich nur mit gesonderter Genehmigung möglich.

10. AUSNAHMEN (§31 Abs.1 BBauG)

Architektnisch individuell gestaltete Entwürfe, die geringfügig von den Grundzügen der Festsetzungen abweichen (z.B. Überschreiten der Baugrenzen, erdgeschoßige Winkelhäuser unter Einhaltung der Hauptfirstrichtung, ungleiche Dachneigungen) sind als Ausnahme gemäß §31 Abs.1 BBauG zulässig.

II. HINWEISE



= Wohnhaus vorhanden



= Garage und Nebengebäude vorhanden



= Grundstücksgrenze vorhanden



= Grundstücksgrenze vorgeschlagen

471

= Flurstücksnummer

Die Empfehlungen der Stadt Ebermannstadt für Behauungen an Hanggebieten (Rutschgebiete) sind zu beachten.

**STADT EBERMANNSTADT**

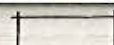
LANDKREIS FORCHHEIM

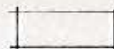
**BEBAUUNGSPLAN**


**M = 1:1000**

**"KOBEN" (LOHRWEG) RÜSSENBACH**



 = öffentliche Grünfläche

 = private Grünfläche

 = Gruppenpflanzungen mit standortgerechten Gehölzen  
Die privaten Grünflächen sind gemäß Art. 8a BayBO und §9 BBauG. zu-  
gestalten. Die vorhandene Bepflanzung ist zu erhalten.


## 7. STRASSENBÖSCHUNGEN (§9 Abs.1 Nr.26 BBauG)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Stützmauern sind im Bebauungsplan nicht gesondert dargestellt. Sie sind von Anliegern auf den Baulandflächen zu dulden. Die Nutzung bleibt den Eigentümern ungenommen.

## 8. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

 = Umgrenzung von Garagen (§9 Abs.1 Nr.4 BBauG)

 = Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.  
(§ 9 Abs.7 BBauG)

 = Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes.  
(§1 Abs.4 und §16 Abs.5 BauNVO)

## 9. BAUORDNUNGSRECHTLICHE- UND GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN (BayBO)

Die Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden hat in Anlehnung an die fränkische Bautradition zu erfolgen. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen.

### Dachgestaltung:

Satteldach oder Walmdach mit knapper Trauf- und Ortgangausbildung, eindeutig bestimmter Firstrichtung, Dacheindeckung rot bis dunkelbraun, Dacheinschnitte (Dachbalkone) sind nicht zulässig. Anlagen zur Energiegewinnung (Kollektoren, Absorber usw.) sind nur zulässig, wenn sie mit der Dachfläche harmonisch abgestimmt sind.

Dachneigung  $33^{\circ}$  bis  $48^{\circ}$ , Dachaufbauten sind nur mit einer max. Länge von  $1/4$  der Dachlänge zulässig. Die Ausführung eines Kniestockes ist nur bis max.  $0,50$  m zulässig.

### Garagen allgemein:

Dachneigung  $33^{\circ}$  bis  $48^{\circ}$ . In Ausnahmefällen sind Flachdächer möglich.

### Fassadengestaltung:

Farbgebung in gedämpften harmonischen Tönungen. Keine auffallend unruhige Putzstrukturen. Für Fassadenverkleidungen sind Holzverschalungen zu verwenden. Fenster sind in stehendem Format anzuordnen.

### Garagengestaltung:

Garagen sind als Grenzgaragen sowohl trauf- als auch giebelständig zulässig. Für Grenzgaragen besteht hinsichtlich der Gestaltung gegenseitige Anpassungspflicht.

### Nebenanlagen:

Eingeschoßige Nebengebäude sind zulässig.

### Einfriedungen:

Grundstückseinfriedungen sind nicht vorgeschrieben. Die Höhe der Einfriedungen an der Straßenbegrenzungslinie wird auf  $1,00$  m beschränkt. Die Beschränkung gilt nicht für Hecken. Die Höhe von Sockeln darf höchstens  $0,30$  m über natürlicher Geländeoberkante betragen. Die Höhe von Stützmauern darf max.  $1,50$  m betragen. Zäune sind als Holzzäune zulässig.

Bei Garagen wird gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen ein Staubereich von mind.  $5,00$  m auf dem jeweiligen Grundstück vorgeschrieben. Dieser Staubereich darf nicht eingefriedet werden.



# STADT EBERMANNSTADT

LANDKREIS FORCHHEIM

## BEBAUUNGSPLAN

M = 1:1000

### "KOBLEN" (LOHRWEG) RÜSSENBACH

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß §2 Abs. 6 BBauG vom.....bis.....in.....öffentlich ausgelegt.

Ebermannstadt, den.....

Siegel

.....  
1. Bürgermeister

Die Stadt Ebermannstadt hat mit Beschluß des Stadtrates vom.....den Bebauungsplan gemäß §10 BBauG als Satzung beschlossen.

Ebermannstadt, den.....

Siegel

.....  
1. Bürgermeister

Das Landratsamt Forchheim hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom.....Nr.....gemäß §11 BBauG (in Verbindung mit der Verordnung vom 6.7.1982-GVBl.S.450) genehmigt.

Forchheim, den.....  
Landratsamt Forchheim

Siegel

i.A.

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom.....bis.....in.....gemäß §12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am.....ortsüblich durch.....bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach §12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Ebermannstadt, den.....

Siegel

.....  
1. Bürgermeister

Der Entwurfsverfasser: