



# Festsetzungen

## I. VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

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

-  = Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)  
 = Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

### 02. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO)

- GFZ 0,6 = max. Geschoßflächenzahl GFZ (§ 17 BauNVO)  
GRZ 0,8 = max. Grundflächenzahl GRZ (§ 17 BauNVO)  
II + D = Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
Erdgeschoß, 1. Obergeschoß und Dachgeschoß (Mischgebiet)

### 03. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ und 23 BauNVO)

- O = offene Bauweise  
g = geschlossene Bauweise  
----- = Baulinie  
----- = Baugrenze

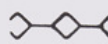
### 04. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

- =====  
=====  
= Staatstraße 2260

### 05. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- =====  
=====  
= Straßenverkehrsfläche  
=====  
= Straßenbegrenzungslinie  
▶ = Einfahrt  
6,00  
↑ ↓ = Maßangabe

### 06. HAUPTWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

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

Das Dachflächenwasser ist durch Versickerung dem eigenen Grundstück zuzuführen. Bei Bebauung im Hangbereich wird im Einzelfall entschieden.

## 07. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



= öffentliche Grünfläche



= private Grünfläche



= Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (heimische).  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB) Die vorhandene Bepflanzung  
ist weitgehend zu erhalten.



= Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von  
Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)



= zu erhaltende Bäume



= zu erhaltende Sträucher



= Pflanzgebot für hochstämmige, heimische Laubbäume

Bei Geschäftsbauten ist ein Außengestaltungsplan erforderlich.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,50m Entfernung  
von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost - Telekom - gepflanzt werden.

## 08. STRASSENBÖSCHUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

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

## 09. Sonstige Festsetzungen



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



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



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



= Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes. (1 Abs. 4 BauNVO)



= r = 150m keine Wohnbebauung innerhalb der umgrenzten Fläche zulässig.



= Die Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung, Lagerung  
fester Gegenstände, abgestellten Fahrzeugen usw. freizuhalten.  
Dabei muß eine Sicht über den Sichtflächen längs der Straße in einem  
Höhenbereich von 1,0m bis 2,5m über der Straßenoberkante und längs der  
Bahnstrecke in einem Höhenbereich von 1,5m bis 4,0m vorhanden sein.

Ausgleichsfläche ist im jetzigen Zustand zu erhalten oder durch Maßnahmen des Naturschutzes  
und der Landschaftspflege in ihrer ökologischen Funktionsfähigkeit zu verbessern.

## 10. BAUORNUNGSRECHTLICHE- UND GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN (Bay80)

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, Dacheindeckungen rot bis dunkelbraun. Dacheinschnitte (Dachbalkone) sind nicht zulässig. Anlagen zur Energiegewinnung (Kollektoren, Absorber) sind nur zulässig, wenn sie mit der Dachfläche harmonisch abgestimmt sind.

←→ = Hauptfirstrichtung

### Gewerbegebiet GE:

Dachneigung 15 - 28 Grad bei Hallenbauten, 38 - 50 Grad bei Wohngebäuden.  
Die Ausbildung eines Kniestockes ist nicht zulässig.

### Mischgebiet MI:

**II+D** Dachneigung 38 - 50 Grad. Die Ausführung eines Kniestockes ist nicht zulässig.

### Garagen allgemein:

**Ga** Dachneigung 38 - 50 Grad. In Ausnahmefällen sind Flachdächer möglich.

### Fassadengestaltung:

Farbgebungen in gedämpften harmonischen Tönungen. Fenster sind in stehendem Format anzuordnen. Fassadenbegrünung bei Geschäftsbauten im Mischgebiet "Judenäcker".

## 10. BAUORNUNGSRECHTLICHE- UND GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN (Bay80)

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, Dacheindeckungen rot bis dunkelbraun. Dacheinschnitte (Dachbalkone) sind nicht zulässig. Anlagen zur Energiegewinnung (Kollektoren, Absorber) sind nur zulässig, wenn sie mit der Dachfläche harmonisch abgestimmt sind.

←→ = Hauptfirstrichtung

### Gewerbegebiet GE:

Dachneigung 15 - 28 Grad bei Hallenbauten, 38 - 50 Grad bei Wohngebäuden.  
Die Ausbildung eines Kniestockes ist nicht zulässig.

### Mischgebiet MI:

**II+D** Dachneigung 38 - 50 Grad. Die Ausführung eines Kniestockes ist nicht zulässig.

### Garagen allgemein:


**Ga** Dachneigung 38 - 50 Grad. In Ausnahmefällen sind Flachdächer möglich.

### Fassadengestaltung:

Farbgebungen in gedämpften harmonischen Tönungen. Fenster sind in stehendem Format anzuordnen. Fassadenbegrünung bei Geschäftsbauten im Mischgebiet "Judenäcker".

## II. HINWEISE

 = Wohnhaus vorhanden


 = Garagen und Nebengebäude vorhanden

 = Grundstücksgrenze vorhanden

----- = Grundstücksgrenze vorgeschlagen

--- 213 = Flurstücksnummer

 = Höhengichtlinie über NN

 = Überschwemmungsgebiet



"PRETZFELDER STRASSE"

Den betroffenen Grundstückseigentümern sowie den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 07.11.1996 bis 28.11.1996 Gelegenheit zur Stellungnahme zum geänderten Bebauungsplan gegeben.



Ebermannstadt, den 20.02.1997

Kraus, 1. Bürgermeister

Die Stadt Ebermannstadt hat mit Beschluß des Stadtrates vom 13.02.1997 den Bebauungsplan gemäß § 13 Abs. 1 i.V.m. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



Ebermannstadt, den 20.02.1997

Kraus, 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan "Pretzfelder Straße" (Änderung I), Stadt Ebermannstadt wurde dem Landratsamt angezeigt. Das Anzeigeverfahren wurde durchgeführt. Es wird keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Ebermannstadt, den 14.03.97  
Landratsamt Forchheim, Dienststelle Ebermannstadt

I.A.

Thiel  
Regierungsdirektor



Die Satzung ist durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Ebermannstadt am 01.04.1997 öffentlich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.



Ebermannstadt, den 01.04.1997

Kraus, 1. Bürgermeister

Der Kartovisverfasser:

architekturbüro  
DIETER KAHL  
ebermannstadt

voblenhshüll, bühler straße 7, tel. 09194/392 fax. 09194/4792

Ebermannstadt, den 10.04.1991, 12.06.91, 30.07.91, 08.06.93, 08.07.93, 21.07.93, 19.12.93, 22.02.94, 05.02.97