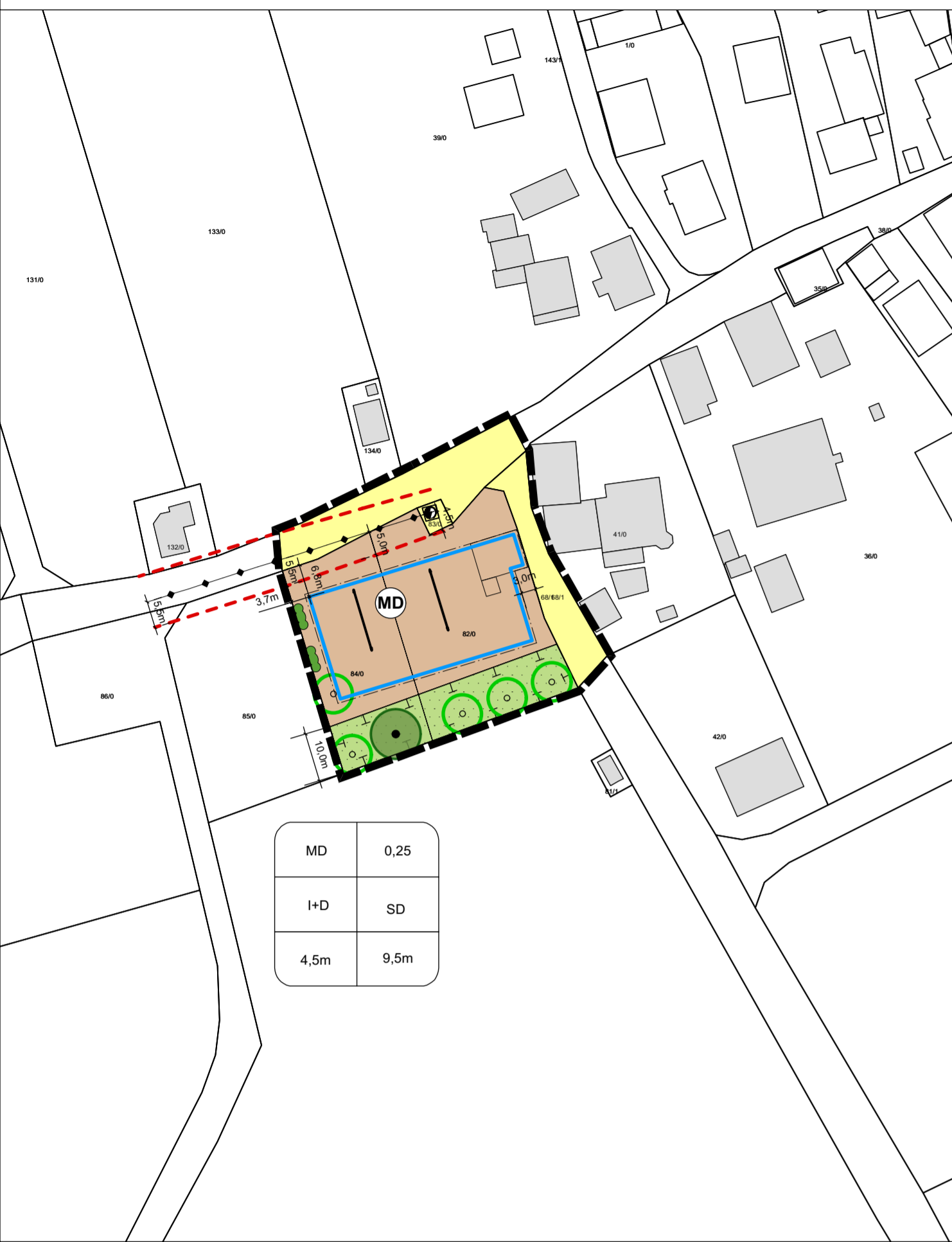


PRAABEL
 Die Stadt Ebermannstadt erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt 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. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 406) 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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 5 BauNVO)

MD Dorfgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,35 Grundflächenzahl (GRZ)
 I+D Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen

6. 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)

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung 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)
- Firststrichtung

Art der baulichen Nutzung (BA)	Grundflächenzahl (GRZ)	Nutzungsschablone SD= Satteldach ZD= Zeltdach PD= Pultdach FD= Flachdach SG= Staffelgeschoss
Bauweise I+D	Dachform SD	
Wandhöhe 4,5m	Gebäuhöhe 9,5m	

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 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.

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 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.

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)
- 3.1.1 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.

4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

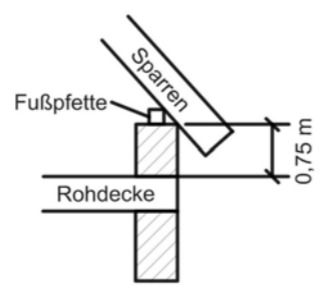
- 4.1 Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs
 Ausgleichsfläche südlich der Baufläche (2.720 qm):
 Diese Ausgleichsflächen ist als Streuobstwiese zu gestalten. Maßnahmen: Pflanzung von mind. 4 Laubbäumen oder Obstbaum-Hochstämmen, Mahd des Grünlands ab 1.7. ohne Düngung und mit Mähgutabfuhr 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 StU 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 Hartriegel
 - Evonymus europaea Pfaffenhütchen
 - Ligustrum vulgare Liguster
 - Prunus spinosa Schlehe
 - Rhamnus cathartica Kreuzdorn
 - Rosa canina Hundsröse
 - Salix caprea Salweide
 - Sambucus nigra Holunder

- 4.3 Der zum Erhalt festgesetzte Baum ist zu erhalten.
- 4.4 Als Einfriedung sind Hecken mit heimischen Gehölzarten zulässig (siehe Artenliste). Nadelgehölz-Hecken sind nicht zulässig.
- 4.5 Die Bauflächberäumung ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit oder direkt nach der Ernte der Feldfrüchte bzw. Mahd des Grünlands zulässig.
- 4.6 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.

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

- 1. 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 Ortsgang 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 einschließlich Garagen:
 Zulässig: symmetrisches Satteldach mit mittigem First oder Pultdach.
 - 1.3 Dachneigung Hauptgebäude
 Die Neigung muss zwischen und 42° und 50° liegen. Firststrichtung zwingend.



VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Stadt rat hat in der Sitzung vom 08.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 08.06.2020 hat in der Zeit vom 17.06.2020 bis 17.07.2020 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 08.06.2020 hat durch Auslage in der Zeit vom bis stattgefunden.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 14.09.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.09.2020 bis 05.11.2020 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 14.09.2020 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.10.2020 bis 09.11.2020 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekannt gemacht.

Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom 07.12.2020 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.12.2020 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

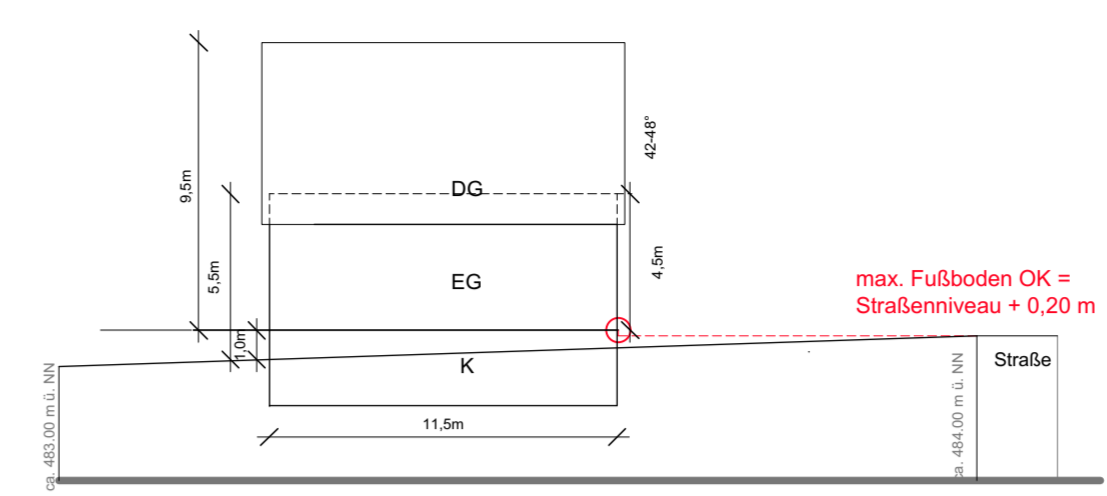
- 1.4 Dacheindeckung und Dachaufbauten
 Die Dacheindeckung hat in rot bis rotbraun, grau oder anthrazit (nicht glänzend) zu erfolgen.
 Dachgauben sind zugelassen. Die Länge von Dachgauben darf in ihrer Summe maximal zwei Drittel der Gebäudelänge, die von Zwerghäusern, maximal 50 % der Gebäudelänge betragen. Der Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite beträgt 1,5m (gemessen wird von der Außenwand), zum First 1,0 m und zur Traufe ebenfalls mindestens 1,00 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. Dacheinschnitte (Negativgauben) sind nicht zulässig.

- 1.5 Höhenlage der Gebäude
 Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf bergseitig maximal 20 cm über der bergseitigen Erschließung liegen, talseitig maximal 100 cm über der Geländeoberkante.

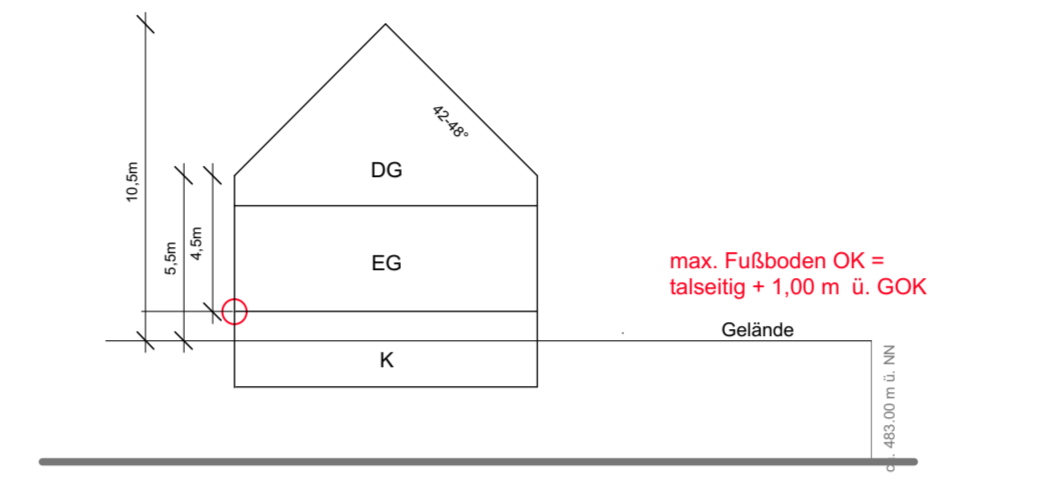
- 2. Garagen und Carports
 - 2.1 Der erforderliche Stauraum vor den Garagen und Stellplätzen darf durch Einfriedungen großemäßig nicht beschränkt werden. Der erforderliche Stauraum beträgt bei Garagen mindestens 5 m, und Carports mind. 3 m.
 - 2.2 Bei Garagen mit Satteldach ist die Dachneigung aneinander gebauter Grenzgaragen aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht), Maßgeblich ist die zuerst genehmigte Garage. Ein Kniestock für Garagen ist nicht zulässig. Das Aufstellen von Blechgaragen ist unzulässig. Die maximale Länge der Grenzgaragen beträgt 9,0 m.
 - 2.3 Für jede Wohneinheit sind zwingend 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen.
- 3. Einfriedungen, Mauern

Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Flächen sind als begrünte Zäune oder als Hecken mit heimischen Gehölzarten (siehe Artenliste) bis zu einer Höhe von 1,25 m über Oberkante Straße straßenseitig zulässig, an den Sichtflächen der Einnündungen der Grundstücke nur bis 0,8m, an den Grenzen zur freien Landschaft kann die Höhe bei den Hecken überschritten werden. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.
 Stützmauern innerhalb des Grundstücks zur Grundstücksgestaltung sind nur mit Natursteinen max. bis zu einer Höhe von 1,2m ab neuer Geländeoberkante zulässig.

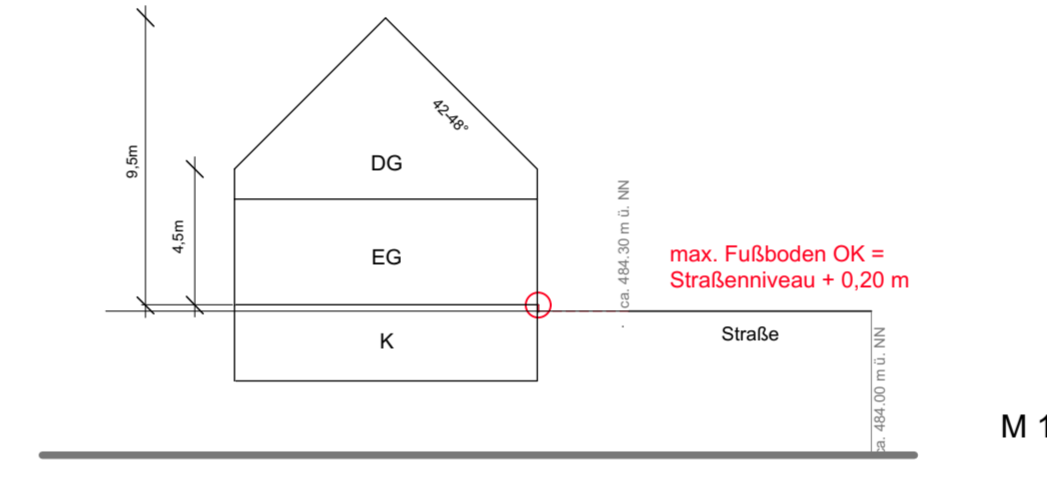
Regelbeispiel (Prinzipsschnitt)
 EG + DG; SD 42°-48°; Traufseitige Wandhöhe 4,5 m; Firsthöhe 9,5 m



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



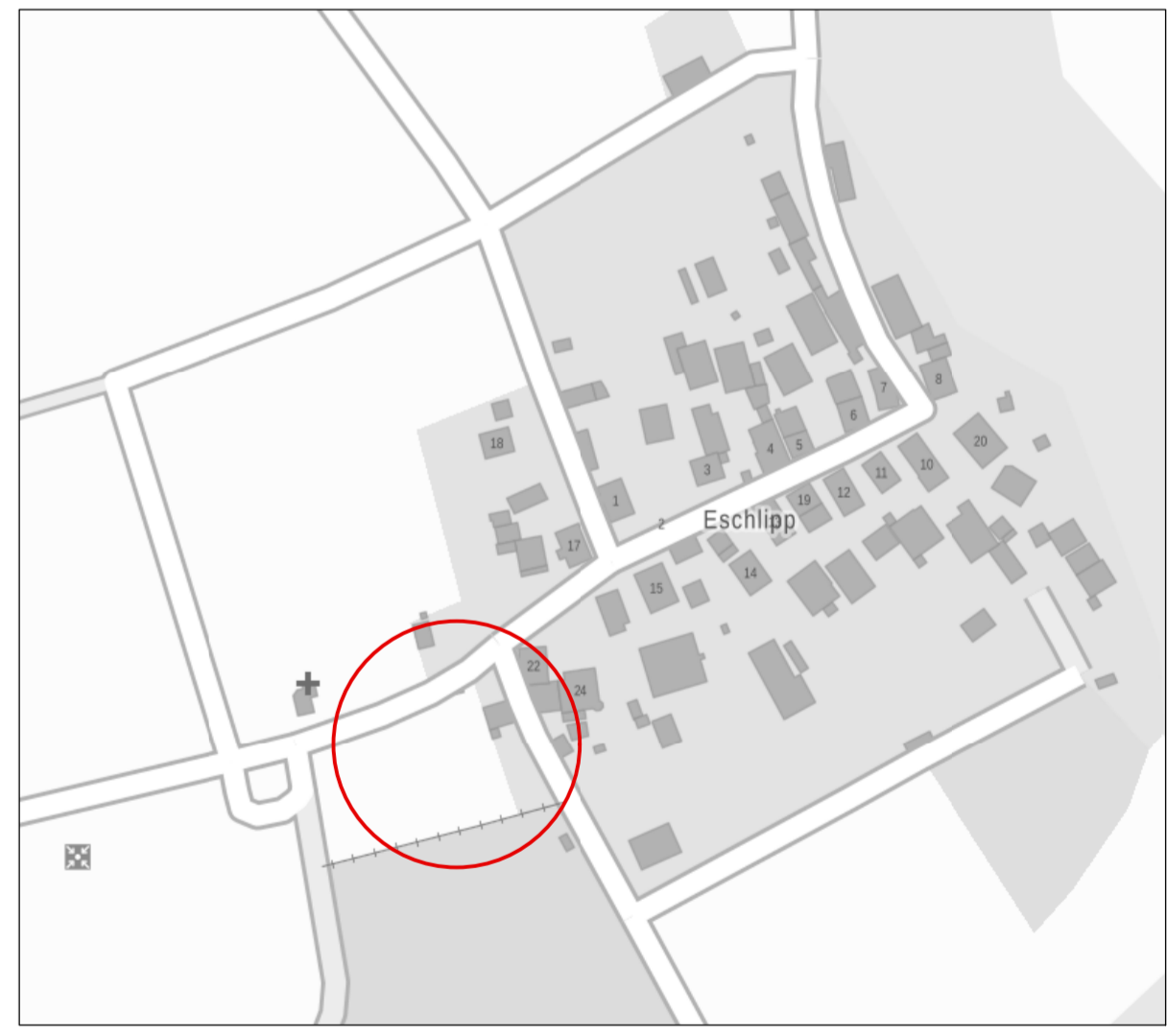
Regelbeispiel (Ansicht, bergseitig)
 EG + DG; SD 42°-48°; Traufseitige Wandhöhe 4,5 m; Firsthöhe 9,5 m



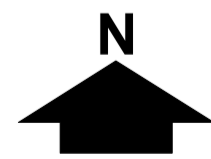
M 1:250

D. Hinweise

- 1. 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
- 2. 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.
- 3. Auf Immissionen aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Bewirtschaftung wird hingewiesen. Ferner wird auf die Immissionen durch die Schießsportanlage und des Steinbruchbetriebs der Drügendorfer Schotterwerke hingewiesen.
- 4. Haustechnische Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärme-pumpen) sind so auszulagen, 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.
- 5. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV wird hingewiesen.
- 6. Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere bei Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.
- 7. Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist das Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.
- 8. Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die Festsetzungen des Grünordnungsplans umsetzt.
- 9. Beim Oberbodenabtrag ist durch eine fachkundige archäologische Begleitung auf etwaige archäologische Befunde wie Bodenverfärbungen oder Keramikbruchstücke zu achten.



© Bayerische Vermessungsverwaltung



Stadt Ebermannstadt
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
"Eschlipp - westlicher Ortsrand"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: mw/mm

datum: 07.12.2020 ergänzt:

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

