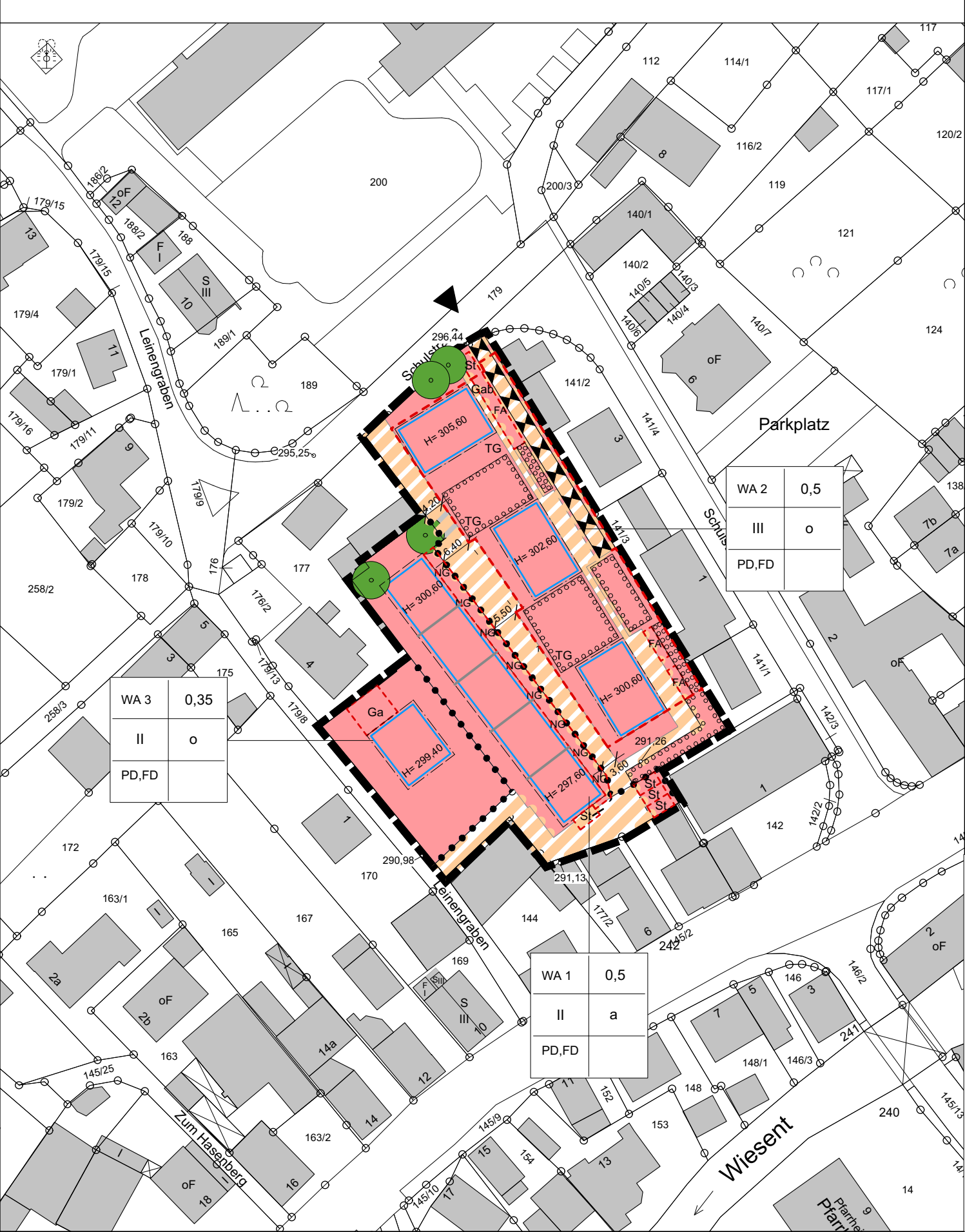


PRÄAMBEL

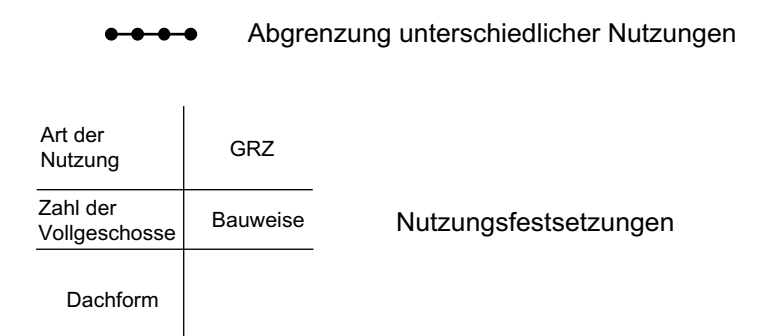
Die Stadt Ebermannstadt erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375) 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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**
 Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)**
 Zahl der Vollgeschosse: siehe Nutzungsschablone und textliche Festsetzungen B.2.1
 Grundflächenzahl (GRZ) : siehe Nutzungsschablone und textliche Festsetzungen B.2.2
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)**
 Baugrenze
 a abweichende Bauweise
 o offene Bauweise
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB)**
 Erschließungs- und Aufenthaltsflächen
 Flächen für Garagen (Ga) und Tiefgarage (TG), Stellplätze (ST), (Gab) Abfallsammelanlagen, (FA) Fahrradabstellplatz Nebenanlagen für Fahrräder und Müll (NG)
 Zufahrt
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs.6 BauGB)**
 Pflanzgebiet Laubbäume (nicht standortgebunden)
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

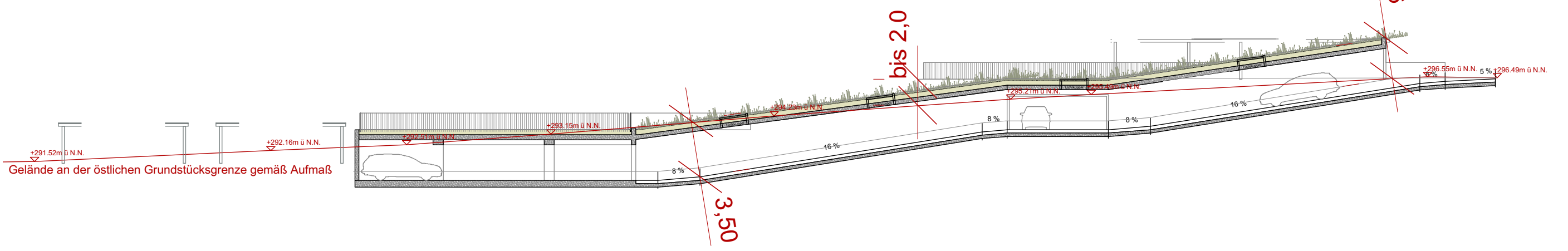
6. Sonstige Planzeichen



Hinweise

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
- mögliche Gebäudestellung
- Höhe vorhandenes Gelände

zu B 2.3 Schnitt Tiefgaragenabfahrt: 1:250



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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**
 1.1 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. 1, 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**
 2.1 Zahl der Vollgeschosse
 Siehe Nutzungsschablone
 Das oberste Geschoss im WA 2 ist nur als Staffelgeschoß zulässig (von einer Gebäudeaußenwand mind. 2m zurückversetzt).
 2.2 Grundflächenzahl GRZ: (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
 siehe Nutzungsschablone
 Bei der Berechnung der GRZ bleiben die Flächen über der Tiefgarage, die begrünt werden, unberücksichtigt.
- Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**
 Die maximale Gebäudehöhe darf die im Plan für das jeweilige Baufeld festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreiten.
 Für WA1 gelten die Höhenangaben im Nordwesten und Südosten der Hausgruppe, mit einer regelmäßigen Gebäudestaffelung von 0,75m Höhe.
 Die maximale Wandhöhe von Nebenanlagen im WA 1 und WA 2 für Garagen, Fahrradstellplätze und Abfallsammelanlagen dürfen 3,0m gemessen ab neuer Geländehöhe nicht überschreiten.
 Die Oberkante im Bereich der Tiefgaragen dürfen 2,00m gemessen von der Bestandshöhe nicht überschreiten.
 Abweichend davon darf die Oberkante im Bereich der Tiefgaragenabfahrt 2,60m gemessen von der Bestandshöhe nicht überschreiten. Die Höhe der Überdachung der Tiefgaragenzufahrt ist bis 3,5m über der geplanten Fahrbahnoberkante zulässig.
 Geländer sind maximal bis zu einer Höhe von 1,3m über der Parkdeckoberkante zulässig.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 3.1 Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 Für den Bereich WA 1 ist eine abweichende Bauweise für Hausgruppen bis 62 m Länge zulässig. Für die Bereich WA 2 und WA 3 gilt eine offene Bauweise.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)**
 4.1 Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
 Stellplätze, Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den zu diesem Zweck festgesetzten Flächen „Tiefgaragen (Tg)“, Garagen (Ga) und „Stellplätze (St)“ zulässig. Geringfügige Lageverschiebungen sind zulässig (bis 2,0m).
- Flächen für Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)**
 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO (wie z.B. Fahrradstellplätze, Mülleinhäuser) sind nur in den in der Planzeichnung mit dem Zusatz "NG" gekennzeichneten Flächen für WA 1 und WA 2 zulässig. Geringfügige Lageverschiebungen sind zulässig (bis 2,0m).
- Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22, BauGB)**
 4.3.1 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 (GAb) und FA**
 - Innerhalb der festgesetzten und dem Zusatz „GAb“ gekennzeichneten Gemeinschaftsanlagen ist die Errichtung von zentralen Abfallsammelstellen zulässig.
 - Innerhalb der festgesetzten und dem Zusatz „FA“ gekennzeichneten Gemeinschaftsanlagen ist die Errichtung von zentralen Fahrradabstellplätzen zulässig.
 - Überdachungen der Gemeinschaftsanlagen sind zulässig.
- Zuordnung der Gemeinschaftsanlagen**
 Die festgesetzten Gemeinschaftsanlagen sind dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 zugeordnet.
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
 5.1 Flächen mit Begrünungsbindung innerhalb der Baufläche
 Die Flächen mit Begrünungsbindung sind dem Nutzungszweck entsprechend dauerhaft zu begrünen. Geringe Lageänderungen sind möglich.
 5.2 Pflanzgebote für Laubbäume
 Die festgesetzten Standorte sind lagemäßig nicht bindend. Verschiebungen sind bis zu 3 m möglich.
 Qualität: STU mind. 14/16 cm.
 Tilia cordata Winterlinde
 Acer campestre Feldahorn
 Carpinus betulus Hainbuche
 Prunus avium Vogelkirsche
- Nadelgehölzhecken sind im gesamten Plangebiet unzulässig.**
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 6.1 Der Fahrweg zur Tiefgarage ist asphaltiert auszuführen;
 6.2 Die Tiefgaragenzufahrt ist zu überdachen.

- C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungs festsetzungen**
- 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).
 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen besteht Anpassungspflicht hinsichtlich
 - Dachneigung, Dacheindeckung, Dachaufbauten,
 - Dachüberstände an Ostgang und Traufe
 Maßgebend ist das zuerst beantragte Gebäude.
 - Dachform**
 zulässig: Flachdach oder Pultdach. Der Dachvorsprung darf max. 50 cm betragen.
 Bei Nebengebäuden sind auch Satteldächer zulässig.
 Von den Flachdächern der Hauptgebäude im WA 1 und WA 2 ist mind. ein Drittel zu begrünen oder mit Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie auszustatten.
 - Dachneigung**
 Die Neigung muss zwischen 0° und 10° liegen.
 - Betonstützmauern in WA 1 und WA 2 sind max. zulässig bis zu einer Höhe von 1,5m ab neuer Geländeoberkante. Ausnahmen sind nur im Bereich um die Tiefgaragen und an der Westgrenze WA 1 zu WA 3, sofern dies aufgrund des Geländes erforderlich ist.**
 - Einfriedungen, Terrassentrennwände**
 Terrassentrennwände sind bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Länge bis zu 4,00 m zulässig.
 - 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 WA 2 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.
- Haustechnische Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärme-pumpen) sind so auszulegen, zu installieren und zu betreiben, dass am nächstgelegenen Wohnhaus innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (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.**
- Sollten Regenwassernutzungsanlagen (Zisternen) eingebaut werden, sind die Belange der Trinkwasserverordnung (TVO 2001/2011) und der DIN 1988 zu beachten, und diese müssen über die Kreisverwaltungsbehörde (TVO § 17) angezeigt und nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik und von einer Fachfirma installiert werden. Das Leitungssystem der Regenwassernutzungsanlage und die Trinkwasserleitungen (unterschiedliche Versorgungssysteme) sind gemäß § 17, TVO farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.**
- Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV wird hingewiesen.**
- Für Rolltore / Tore, Überfahrten (Regenrinnen, Gulli sind der Stand der Lärminderungstechnik einzuhalten und durch Wartung zu gewährleisten.**
- Empfehlungen zur Pflanzenverwendung**
 a) Großbäume
 Tilia cordata Winterlinde
 b) Mittelgroße und kleine Bäume
 Acer campestre Feldahorn
 Carpinus betulus Hainbuche
 Prunus avium Vogelkirsche
 c) Sträucher
 Cornus sanguinea Hartriegel
 Corylus avellana Hasel
 Crataegus laevigata Weißdorn
 Ligustrum vulgare Liguster
 Ribes alpinum Berg-Johannisbeere
 Rosa canina Hundstrose
 Salix caprea Salweide
 Sambucus nigra Holunder
- Freiflächengestaltungsplan**
 Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen, der mit den zuständigen Fachabteilungen des Landratsamtes Forchheim abzustimmen ist.
- Beleuchtung**
 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.
- Alllastenverdacht**
 Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Alllastverdacht schließen lassen, ist das Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 17.02.2020 die 1. Änderung des Bebauungsplanes als Planungsvorhaben der Innenentwicklung gem. § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

In der Bekanntmachung wurde gem. § 13 Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umwelprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.

Zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.02.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 06.03.2020 bis 23.03.2020 beteiligt.

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.02.2020 wurde mit Begründung gem. § 13 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.03.2020 bis 23.03.2020 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am 02.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwicklungs- und Bauausschuss hat mit Beschluss vom 20.04.2020 die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 20.04.2020 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel) Stadt Ebermannstadt, den

Christiane Meyer
Erste Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am 04.05.2020 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

(Siegel) Stadt Ebermannstadt, den

Christiane Meyer
Erste Bürgermeisterin



© Bayerische Vermessungsverwaltung

Stadt Ebermannstadt

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
"Wohnquartier Schulstr." - 1.Änderung**

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / mw
 datum: 20.04.2020 ergänzt:

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