Verbindliche Festsetzungen des

Bebauungsplanes

I) BAUWEISE:

(MI) Dachneigung 0 - 30°
Satteldach, Flachdach
Dunkle Dacheindeckung
Traufhöhe max. 6,00 m über OK Friedhofstraße

Die Firstrichtungen haben quer zur B 470 zu erfolgen.

Architektonisch individuell gestaltete Entwürfe, die geringfügig von den Grundzügen der Planungsfestsetzungen abweichen (z.B. Überschreitung der Baugrenzen, Verlegung des Firstes unter Einhaltung der Hauptfirstrichtung), sind als Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BBauG zugelassen. Die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO muß gewährleistet sein.

Ungleiche Dachneigungen sind nicht zulässig.

II) WEITERE FESTSETZUNGEN: (nach DIN 18003)

1. Art der baulichen Nutzung: (§ 1 Abs. 1 -3 der BauNVO)

(MI) =Mischgebiet (§ 6 BauNVO) mit Nutzungsbeschränkung auf 55/40 dB (A) - Tag/Nacht nach DIN 18005

2. Maß der baulichen Nutzung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG sowie § 16 Abs. 2 und § 17 BauNVO)

2.1 Zahl der Vollgeschosse (Z) als Höchstgrenze (2)

2.2 Traufhöhe = TH 6,00 m

2.3 Grundflächenzahl = GRZ 0,4

2.4 Geschoßflächenzahl = GFZ 0,8

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Baugrenze

3.2 Baugestaltung

a) Fußbodenoberkante max. 0,20 m über OK Friedhofstraße

b) Auffüllungen dürfen bis OK Friedhofstraße vorgenommen werden.

Fassadengestaltung:

Kein auffallend gemusterter Putz, keine kontrastierenden Farben.

Einfriedungen:

Höhe einschließlich des Sockels einheitlich 1,00 m Sockelhöhe höchstens 40 cm, gemessen über der fertigen Gehsteig- bzw. Straßendecke. Längs der öffentlichen Wege sind die Einfriedungen aus Holzlatten oder Maschendraht mit Hinterpflanzung herzustellen. Die Fläche zwischen den Garagen und den öffentlichen Verkehrsflächen darf nur dann eingefriedet werden, wenn der Raum zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche mehr als 5 m beträgt. Bei Verkehr mit größeren Fahrzeugen als Pkw kann ein entsprechend größerer Abstand gefordert werden.

4. Verkehrsflächen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)

Straßenverkehrsflächen: Maßzahl: 6,0

5. Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und Hauptwasserleitungen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BBauG)

5.1 Abwasserleitung:

5.2 Wasserleitung:

HD = Hochdruck
ND = Niederdruck

Für die Gebäude- und Grundstücksentwässerung gilt DIN 1986

Erschließungsleitungen:

Die Fernsprech- und Stromleitungen zur Versorgung des Baugebiets sind unterirdisch zu verkabeln.

6. Grünflächen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)

6.1 Grünflächen:

6.2 Sichtstreifen bepflanzt:

7. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen:

7.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes: (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

7.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes: (§ 9 Abs. 5 BBauG)

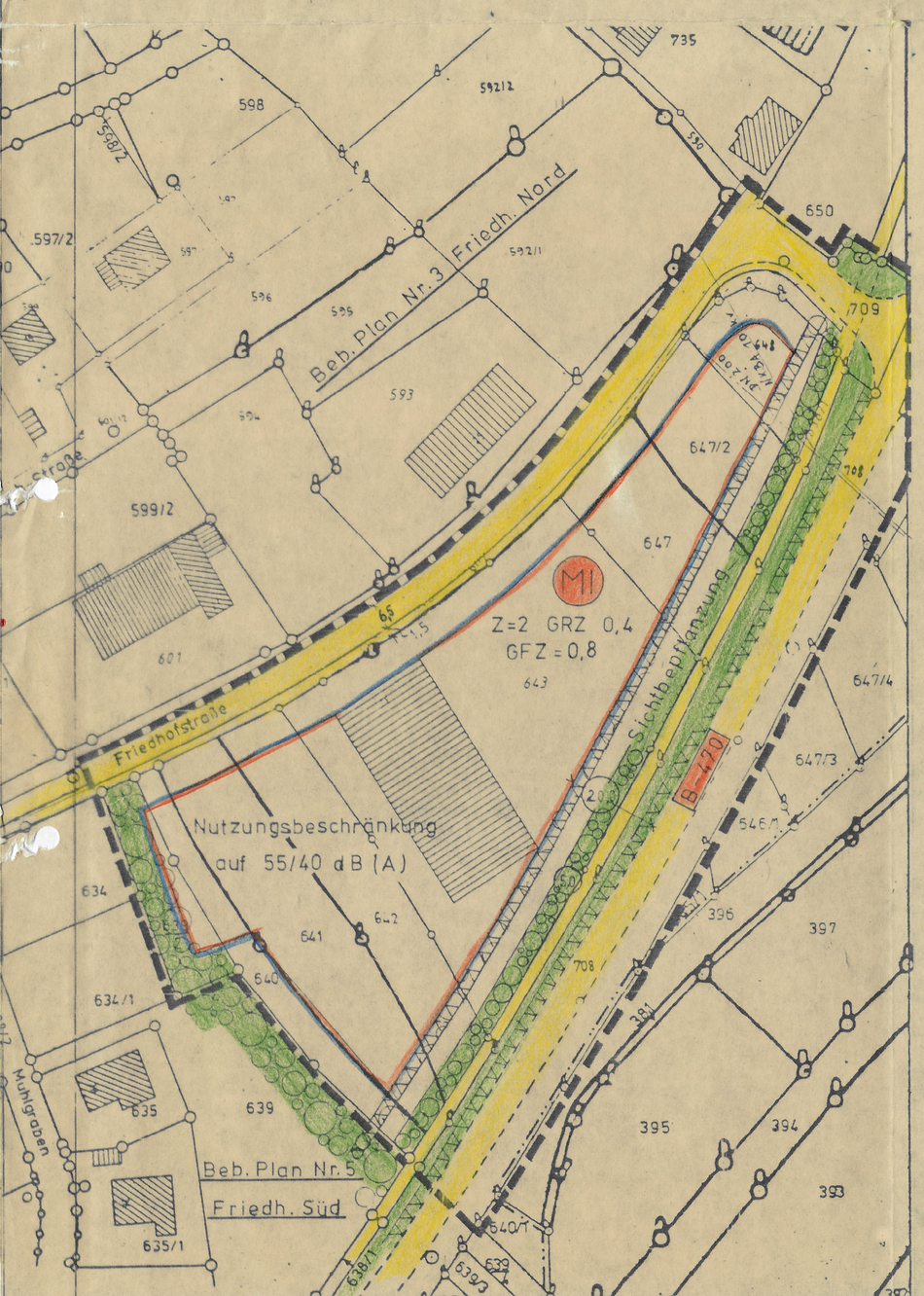
7.3 Umgrenzung von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BBauG)

7.4 Nebengebäude sind außerhalb der angewiesenen Flächen nicht zulässig, desgleichen nicht genehmigungspflichtige Gebäude.

Provisorien mit Holz- oder Blechverschlägen sind verboten.

7.5 Die Stellflächen für Pkw dürfen nicht durch Tore oder sonstige Sperrvorrichtungen vom Straßenraum getrennt werden. Sie müssen jederzeit dem Publikumsverkehr zugängig sein.

7.6 Nach § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sind.
Als Ausnahme können lediglich Einzelbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis zu 50 m² (wie z.B. Metzgereien, Bäckereien, Milchläden) zugelassen werden.



7.7 Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 wird eine Nutzungsbeschränkung auf 55/40 dB (A) Tag/Nacht festgesetzt.
Bei Errichtung von Wohnhäusern ist zur B 470 hin der Einbau von Schallschutzfenstern als Schutz gegen den Verkehrslärm vorzusehen. In erforderlichen Wohnhäusern sind die Schlafräume auf der dem Lärm der B 470 abgewandten Seite anzuordnen.

7.8 Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 und 25 wird festgesetzt, daß eine dichte Schutzbepflanzung mit heimischen Gehölzen anzulegen ist.

III. BAULICHE VORKEHRUNGEN:

Die Stadt Ebermannstadt kommt wegen etwaiger möglicher Schäden geologischen Ursprungs nicht auf (Grundwasser- und Hochwasserschäden). Mit der Ausweisung als Baugebiet übernimmt die Stadt Ebermannstadt keinerlei Haftung.

a) Wassereinleitungen in den Boden z.B. von Dachrinnen oder Schwimmbecken dürfen nicht vorgenommen werden.

b) Böschungsflächen:
Die bei der Straßenherstellung etwa notwendigen Böschungsflächen sind von den Anliegern zu dulden.

c) Die Kellergeschosse sind als wasserdichte Betonwannen auszubilden, da nach Aussage des Wasserwirtschaftsamtes Bamberg das Grundwasser in diesem Bereich sehr hoch ansteht.

Soweit im Keller Abläufe nicht zu umgehen sind, sind diese mit automatischen und von Hand zu schließenden Rückstauverschlüssen (Rückstaudoppelverschlüssen) zu versehen.

IV. HINWEISE:

Wohngebäude vorhanden:

Garagen und Nebengebäude vorhanden:

Grundstücksgrenzen:

vorhanden:

vorgeschlagen:

Flurstücksnummer: 345

STADT EBERMANNSTADT

BEBAUUNGSPLAN Nr. 5 b

„FRIEDHOF - SÜD" M = 1 : 1000

Die Bauleitplanung wurde zur Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. 1 BBauG vom 12.11.1984 bis 12.12.1984 öffentlich ausgelegt.

Ebermannstadt, den 22. April 1986 1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 8.7.1985 bis 9.8.1985 öffentlich ausgelegt.

Ebermannstadt, den 22. April 1986 1. Bürgermeister

Die Stadt Ebermannstadt hat mit Beschluß des Stadtrats vom 10.3.1986 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Ebermannstadt, den 22. April 1986 1. Bürgermeister

Das Landratsamt Forchheim hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 11.06.1986 Nr. 440-6 gemäß § 11 BBauG genehmigt.

Forchheim, den 11.06.1986 Landratsamt Forchheim
Hofmann
(Reg. Direktor)

Der genehmigte Bebauungsplan wird mit Begründung seit 1.7.1986 gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich zu jedermann Einsicht bereitgehalten. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 1.7.1986 ortsüblich durch Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Ebermannstadt bekannt gemacht worden.

Ebermannstadt, den 10.7.1986 1. Bürgermeister

gezeichnet:	2.85
geändert:	5.7.85
	25.10.85

Entwurfsverfasser:
Stadtbauamt Ebermannstadt