

## S A T Z U N G - Textliche Festsetzungen

Die Stadt Ebermannstadt, Landkreis Forchheim, erläßt als Satzung

- aufgrund der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl I S. 2256), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGBl I S. 949),
- sowie aufgrund des Art. 91 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2.7.1982 (GVBl S. 420),
- sowie aufgrund des Artikels 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 14.12.1970 (GVBl 1971 S. 13)

folgenden

### B E B A U U N G S P L A N

#### § 1 Geltungsbereich

Für das Gebiet Ebermannstadt "Debert/Stadtpark"

wie im Bebauungsplan abgegrenzt,

gilt die von den Architekten H. Backer, Eichenweg 4, 8521 Hannberg und F.S. Meyer, Mebartweg 20, 8580 Bayreuth, ausgearbeitete Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen im Maßstab 1:1000 vom September 1982, zuletzt geändert Januar 1984, die mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

#### § 2 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl I S. 1763) festgesetzt.

#### § 3 Maß der baulichen Nutzung

Für das allgemeine Wohngebiet gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO, soweit sich nicht aufgrund der festgesetzten Geschößzahl und der überbaubaren Fläche ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

#### § 4 Vollgeschosse

Zulässig sind (als Obergrenze) jeweils in dafür bezeichneten Gebieten:

- 4.1 Zwei Vollgeschosse, davon eines im Dachgeschoss. Ein weiteres 1/2 Vollgeschoss kann im Untergeschoss zugelassen werden, wenn das Gelände dies erfordert. Dieser Sachverhalt wird in der zeichnerischen Festsetzung wie folgt bezeichnet:





I + D



I I/2 + D

#### § 5 Bauweise

- 5.1 Im allgemeinen Wohngebiet gilt die geschlossene bzw. offene Bauweise mit folgender Maßgabe:

- 5.1.1 In den durch die Nutzungsschablone mit  bezeichneten Teilen sind ~~nur~~ Kettenhäuser *gest. 24.11.23*  
zulässig. *Beauf. v. 19.6.23*
- 5.1.2 In den durch die Nutzungsschablone mit  bezeichneten Teilen sind nur Einzelhäuser zulässig.

- 5.2 Im Geltungsbereich wird weiterhin festgesetzt:

- 5.2.1 Die Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden hat in Anlehnung an die fränkische Bautradition zu erfolgen:
- steiles Dach auf rechteckigem Grundriss mit eindeutig bestimmter Firstrichtung. Dachneigung 35 - 50°. Winkelbauten sind nicht ausgeschlossen, wenn es die topographischen Gegebenheiten zulassen und die Hauptfirstrichtung beibehalten wird
  - knappe Trauf- und Ortgangausbildung
  - Farbgebung in gedämpften Tönungen
- 5.2.2 An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen. Es sind die gleichen oder harmonisierenden Materialien und Farben zu verwenden.
- 5.2.3 Als Materialien sind natürliche und den Gestaltungsregeln nach 5.2.1 entsprechende Materialien zu verwenden. Auffallend unruhige Putzstrukturen sind unzulässig.
- 5.2.4 Für Fassadenverkleidungen sind Holzschalungen zu verwenden. Grelle Farbbehandlungen sind unzulässig.

- 5.2.5 Für Fenster und Türen sollte Holz verwendet werden. Fenster sind in stehenden oder quadratischen Formaten anzuordnen.
- 5.2.6 Anpassung an das Gelände  
Der natürliche Verlauf der Geländeoberfläche darf durch die Errichtung von baulichen Anlagen nicht verändert werden. Die typische terrassenförmige Struktur des Geländes muß erhalten bleiben. Aufschüttungen, Stützmauern und Abgrabungen sind nur in Ausnahmefällen und mit besonderer Fachplanung erlaubt.
- 5.2.7 Hauseingänge und die Oberkante des fertigen Fußbodens des untersten Vollgeschosses dürfen höchstens 30 cm über dem natürlichen Gelände liegen.
- 5.2.8 Bei starken Hanglagen sind geeignete Grundrisse mit versetzten Geschossen vorzusehen.
- 5.2.9 Die Höhe des Sockelabsatzes darf höchstens 30 cm betragen.
- 5.2.10 Im Baugebiet dürfen keine Außenantennen angebracht werden.
- 5.3 Garagen
- 5.3.1 Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen unterzubringen.
- 5.3.2 Für Garagen wird entsprechend dem Hauptgebäude eine Dachneigung von 35 - 50° festgesetzt.
- 5.3.3 Garagen sind als Grenzgaragen sowohl trauf- als auch giebelständig zulässig. Die max. Traufhöhe wird auf 2,75 m festgesetzt.
- 5.3.4 Für Grenzgaragen besteht hinsichtlich der Gestaltung gegenseitige Anpassungspflicht.
- 5.4 Nebenanlagen
- 5.4.1 Eingeschossige Nebengebäude sind zulässig.
- 5.4.2 Ihre überbaute Fläche darf höchstens 20% der überbauten Fläche des Hauptgebäudes betragen.
- 5.4.3 Nebengebäude sind in ihrer Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.
- 5.4.4 An Einzelgaragen können Nebengebäude bis max. 3,0 m Tiefe angebaut werden, wenn sie der jeweiligen Garage angepaßt werden (siehe auch 5.3).

## 5.5 Erschließungsanlagen

- 5.5.1 Ver- und Entsorgungsleitungen müssen in Einzelfällen aus technischen Gründen durch Privatgrundstücke geführt werden. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG wird für die Leitungsrechte eine Trassenbreite von 3 m festgesetzt. Die betroffenen Grundstücke und die Trassenführungen ergeben sich aus den jeweiligen Ver- und Entsorgungsplänen der Erschließungsträger.
- 5.5.2 In Einzelfällen können Kellergeschosse nur über eine Hebeanlage entsorgt werden.
- 5.5.3 Grundstückseigentümer müssen Straßenböschungen, Straßenbankette und Betonrückstützen für die Straßenrandeinfassung auf ihrem Grundstück dulden.

## § 6 Dach

- 6.1 Die Dächer sind als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35 - 50° auszubilden.
- 6.2 Die Neigung der Dächer muß beidseitig gleich sein.
- 6.3 Kniestöcke sind bis max. 30 cm zulässig.
- 6.4 Die maximale Traufhöhe beträgt 6 m bei I I/2 + D und 3,2 m bei I + D, gemessen von Oberkante des natürlichen Geländes bis Wand / Oberkante Dachtraufe.
- 6.5 Dachgauben sind als stehende Einzelgauben mit einer max. Länge von 1/4 der Dachlänge auszubilden. Negative Dachgauben (Dacheinschnitte) werden ausgeschlossen.
- 6.6 Die Dachüberstände sind knapp auszubilden.
- 6.7 Als Deckungsmaterial für alle geneigte Dächer wird eine naturfarbene Ziegeldeckung vorgeschrieben.
- 6.8 Anlagen zur Energiegewinnung (Kollektoren, Absorber) sind am Dach nur zulässig, wenn sie in ihrer Gesamtfläche, Anordnung und im Material (Vor allem nicht glänzend) mit den übrigen Dachflächen und den Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sind. Der Nachweis ist in einem gesonderten Fachplan zu führen.

## § 7 Einfriedungen

- 7.1 Grundstückseinfriedungen werden nicht vorgeschrieben.
- 7.2 Die Höhe der Grundstückseinfriedung wird auf 1,20 m begrenzt. Diese Beschränkung gilt nicht für Hecken.

- 7.3 Die Höhe von Sockeln darf höchstens 25 cm über natürlicher Geländeoberkante betragen.
- 7.4 Zäune sind als Holzzäune zulässig.
- 7.5 Die Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und mit den benachbarten Einfriedungen gestalterisch abzustimmen.
- 7.6 Bei Garageneinfahrten wird gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen ein Staubereich von 5 m auf dem jeweiligen Grundstück vorgeschrieben. Dieser Staubereich darf nicht eingefriedet werden.

§ 8 Nichtüberbaubare und unbebaute Flächen

Alle Teile von Baugrundstücken, die außerhalb der überbaubaren Flächen liegen, sind, soweit sie nicht gärtnerisch genutzt werden, in Übereinstimmung mit § 9 zu bepflanzen.

§ 9 Pflanz- und Erhaltungsgebote für Bäume und Sträucher

9.1 Die geländemäßige Eigenart und die vorhandene typische Bepflanzung sind zu erhalten. Insbesondere die für das Landschaftsbild bedeutsamen Hecken und Bäume an den Terrassenkanten dürfen nicht beseitigt werden. Nachpflanzungen müssen auf das landschaftliche Erscheinungsbild Rücksicht nehmen. Es dürfen nur landschaftsübliche Laubbäume und Sträucher gepflanzt werden.

9.2 Die Einzelheiten des Pflanz- und Erhaltungsgebotes sind im Grünordnungsplan festgelegt.

§ 10 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung nach § 12 BBauG rechtskräftig.

Stadt Ebermannstadt am : 26.9.1985 .....

*Heiler*

.....  
(Bürgermeister)