

- o-o- Grundstücksgrenze vorhanden
- = Grundstücksgrenze vorgeschlagen
- 231 = Flurstücksnummer
- 32.0 = Höhenschichtlinie über NN

nahmen, die das Eindringen von Grund- und Hochwasser verhindern, zu erwarten.

Die Empfehlungen der Stadt Ebermannstadt für Bebauungen an Hanggebieten (Rutschgebiet) sind zu beachten. Ebenso Gutachten Landesgewerbeamt Bayern vom 24.11.1983.

# STADT EBERMANNSTADT

## LANDKREIS FORCHHEIM

### BEBAUUNGSPLAN

### M = 1:1000

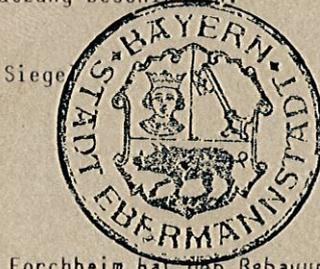
### "DRUIDENLEITE" GASSELDORF

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß §2 Abs.6 BBauG vom 10.10.1985 bis 15.11.1985 in Rathaus Ebermannstadt öffentlich ausgelegt.



Ebermannstadt, den 27.6.1986  
 J.V. Hutinger  
 2. Bürgermeister

Die Stadt Ebermannstadt hat mit Beschluß des Stadtrates vom 23.12.1985 den Bebauungsplan gemäß §10 BBauG als Satzung beschlossen.



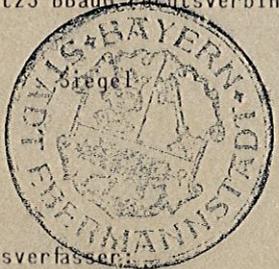
Ebermannstadt, den 27.6.1986  
 J.V. Hutinger  
 2. Bürgermeister

Das Landratsamt Forchheim hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 7.11.1986 Nr. AM 4-610-86 gemäß §11 BBauG (in Verbindung mit der Verordnung vom 6.7.1982-GVBl.S.450) genehmigt.

Siegel  
 (DS.)

Forchheim, den 7.11.1986  
 Lanratsamt Forchheim  
 i.A. gez. Hofmann  
 (Reg. Dir.)

Der genehmigte Bebauungsplan <sup>liegt</sup> ~~wurde~~ mit Begründung <sup>seit</sup> vom 1.12.1986 bis im Rathaus Ebermannstadt gemäß §12 Satz1 BBauG öffentlich ~~ausgelegt~~. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 1.12.1986 ortsüblich durch Veröffentl. im Mitteilungs. bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach §12 Satz3 BBauG rechtsverbindlich.



Ebermannstadt, den 18.12.1986  
Hutinger  
 1. Bürgermeister

Der Entwurfsverfasser  
**architekturbüro**  
**D. KALL**  
**ebermannstadt**  
 Bühlerstr. 7 - tel. 09194/392



## I. VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

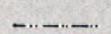
### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§1 BauNVO)

-  = Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
-  = Dorfgebiet (§5 BauNVO)
-  = Mischgebiet (§6 BauNVO)

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BBauG, §16 BauNVO)

-  = max. Geschosflächenzahl GFZ (§17 BauNVO)
-  = max. Grundflächenzahl GRZ (§17 BauNVO)
-  = Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze Erdgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß. Ein weiteres 1/2 Vollgeschoß kann im Untergeschoß zugelassen werden, wenn das Gelände dies erfordert.
-  = Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze Erdgeschoß und 1. Obergeschoß. Der Ausbau einzelner Giebelzimmer im Dachgeschoß ist zulässig.

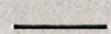
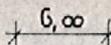
### 2. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 Abs.1 Nr.2 BBauG, §§22 und 23 BauNVO)

-  = offene Bauweise
-  = Baulinie
-  = Baugrenze

### 4. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR (§5 Abs.2 Nr.3 und Abs.6 BBauG)

-  = Bundesstraße 470 bzw Staatsstraße 2187

### 5. VERKEHRSLÄCHEN (§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BBauG)

-  = Straßenverkehrsfläche
-  = Straßenbegrenzungslinie
-  = Einfahrt
-  = Maßangabe

### 6. HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§9 Abs.1 Nr.13 BBauG)

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

### 7. GRÜNFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr.15 BBauG)

II

Dachneigung 35 bis 50°. Dachaufbauten sind nicht zulässig. Die Ausführung eines Kniestockes ist bis max. 0,25 m zulässig.

Mischgebiet MI

II

Dachneigung 35 bis 50°. Dachaufbauten sind nicht zulässig. Die Ausführung eines Kniestockes ist nicht zulässig.

Garagen allgemein

Ga

Dachneigung 35 bis 50°. In Ausnahmefällen sind Flachdächer möglich.

Fassadengestaltung:

Farbgebungen in gedämpften harmonischen Tönungen. Keine auffallend unruhige Putzstrukturen. Für Fassadenverkleidungen sind Holzverschalungen zu verwenden. Fenster sind in stehendem Format anzuordnen.

Garagengestaltung:

Garagen sind als Grenzgaragen sowohl trauf- als auch gibelständig zulässig. Für Grenzgaragen besteht hinsichtlich der Gestaltung gegenseitige Anpassungspflicht.

Nebenanlagen:

Eingeschoßige Nebengebäude sind zulässig.

Einfriedungen:

Grundstückseinfriedungen sind nicht vorgeschrieben. Die Höhe der Einfriedungen an der Straßengrenzungslinie wird auf 1,00 m beschränkt. Die Beschränkung gilt nicht für Hecken. Die Höhe von Sockeln darf höchstens 0,30 m über natürlicher Geländeoberkante betragen. Zäune sind als Holzzäune zulässig.

Bei Garagen wird gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen ein Staubereich von mind. 5,00 m auf dem jeweiligen Grundstück vorgeschrieben. Dieser Staubereich darf nicht eingefriedet werden.

Höhenlage der baulichen Anlagen:

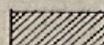
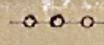
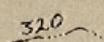
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird zwischen 0,30 und 0,50 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt.

11. AUSNAHMEN (§31 Abs. 1 BBauG)

Architektonisch individuell gestaltete Entwürfe, die geringfügig von den Grundzügen der Festsetzungen abweichen (z.B. Überschreiten der Baugrenzen, erdgeschoßige Winkelhäuser unter Einhaltung der Hauptfirstrichtung, ungleiche Dachneigungen) sind als Ausnahme gemäß §31 Abs. 1 BBauG zulässig.

ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET

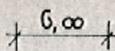
II. HINWEISE

-  = Wohnhaus vorhanden
-  = Garagen und Nebengebäude vorhanden
-  = Grundstücksgrenze vorhanden
-  = Grundstücksgrenze vorgeschlagen
- 231 = Flurstücksnummer
-  = Höhenschichtlinie über NN

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Wegen der Gewässernähe sind für östlich der St 2187 geplante Gebäude besondere Bindungen und Auflagen, z.B. die Errichtung wasserdichter Wannen für Kellergeschosse, Rückstauverschlüsse sowie weitere Maßnahmen, die das Eindringen von Grund- und Hochwasser verhindern, zu erwarten.

Die Empfehlungen der Stadt Ebermannstadt für Bebauungen an Hanggebieten (Rutschgebiet) sind zu beachten. Ebenso Gutachten Landesgewerbeanstalt Bayern vom 24.11.1983

 = Maßangabe

6. HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§9 Abs.1 Nr.13 BBauG)

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

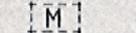
7. GRÜNFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr.15 BBauG)

-  = öffentliche Grünfläche
-  = private Grünfläche -Gartenland
-  = Gruppenpflanzungen mit standortgerechten Gehölzen - Pflanzgebot  
Die privaten Grünflächen sind gemäß Art. 8a BayBO und §9 BBauG zugestallten. Die vorhandene Bepflanzung ist zu erhalten.

8. STRASSENBÜSCHUNGEN (§9 Abs.1 Nr. 26 BBauG)

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.

9. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

-  = Umgrenzung von Garagen (§9 Abs.1 Nr.4 BBauG)
-  = Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind. (§9 Abs.1 Nr.10 BBauG)
-  = Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. (§9 Abs.7 BBauG)
-  = Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes. (1 Abs.4 BauNVO)
-  = Bereitstellungsstandort für Müllgefäße

10. BAUORDNUNGSRECHTLICHE- UND GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN (BayBO)

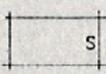
Die Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden hat in Anlehnung an die fränkische Bautradition zu erfolgen. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen.

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.

Allgemeines Wohngebiet WA und Dorfgebiet MD:

 Dachneigung 35° bis 50°, Dachaufbauten sind nur mit einer max. Länge von 1/4 der Dachlänge zulässig. Die Ausführung eines Kniestockes ist nur bis max. 0,50 m zulässig.

 Bei den Häusern an der B 470 als auch an der St. 2187 müssen Schallschutzfenster der Klasse 2 gemäß NDI 2719 zum Schutz gegen Verkehrslärm eingebaut werden.

- = Grundstücksgrenze vorhanden
- = Grundstücksgrenze vorgeschlagen
- 231 = Flurstücksnummer
- 320 = Höhenschichtlinie über NN

geschlossener Rückstauverschlüsse sowie weitere Maßnahmen, die das Eindringen von Grund- und Hochwasser verhindern, zu erwarten.

Die Empfehlungen der Stadt Ebermannstadt für Bebauungen an Hanggebieten (Rutschgebiet) sind zu beachten. Ebenso Gutachten Landesgewerbeamt Bayern vom 24.11.1983.

# STADT EBERMANNSTADT

LANDKREIS FORCHHEIM

## BEBAUUNGSPLAN

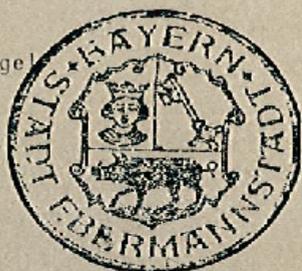
M = 1: 1000

## "DRUIDENLEITE" GASSELDORF

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß §2 Abs.6 BBauG vom 10.10.1985 bis 15.11.1985 in Rathaus Ebermannstadt öffentlich ausgelegt.

Ebermannstadt, den 27.6.1986

Siegel



J.V. Huttringer  
1. Bürgermeister

Die Stadt Ebermannstadt hat mit Beschluß des Stadtrates vom 23.12.1985 den Bebauungsplan gemäß §10 BBauG als Satzung beschlossen.

Ebermannstadt, den 27.6.1986

Siegel



J.V. Huttringer  
2. Bürgermeister

Das Landratsamt Forchheim hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 7.11.1986 Nr. Art. 4-610-86 gemäß §11 BBauG (in Verbindung mit der Verordnung vom 6.7.1982-GVBl. S. 450) genehmigt.

Forchheim, den 7.11.1986

Landratsamt Forchheim

Siegel

(D.S.)

i.A. gez. Hofmann  
(Reg. Dir.)

Der genehmigte Bebauungsplan ~~wurde~~ <sup>liegt</sup> mit Begründung vom 1.12.1986 ~~in~~ <sup>set</sup> im Rathaus Ebermannstadt gemäß §12 Satz1 BBauG öffentlich ~~ausgelegt~~. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 1.12.1986 ortsüblich durch Veröffentl. im MithVgEs bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach §12 Satz3 BBauG rechtsverbindlich.

Ebermannstadt, den 18.12.1986

Siegel



Geisler  
1. Bürgermeister

Der Entwurfsverfasser:

architekturbüro  
**D. KATH**  
ebermannstadt  
Mühlstr. 7 - tel. 09194/392

