

Bebauungs- und Grünordnungsplan

Gasseldorf Druidenleite II

Stadt Ebermannstadt Landkreis Forchheim

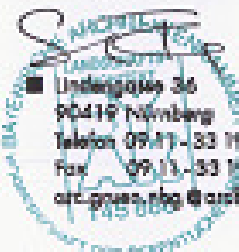
Aufgestellt: Bamberg, Nürnberg 5. 6. 2000
Geändert: Bamberg, Nürnberg 31.07. 2000
Satzungsbeschluß: Ebermannstadt, 20.11.2000

Büro für Städtebau und Bauleitplanung
WITTMANN, VALER UND PARTNER GBR
Pfahlplätzchen 1, 96049 Bamberg, Tel. 0951/59893
e.mail *valer@wv-net.de*, FAX 0951/59593



arc grün landschaftsarchitekten

Wirth ■ Rentsch ■ Fuchs ■ Schöffner



■ Lindengasse 36
96049 Nürnberg
Telefon 09 21 - 33 19 96
Fax 09 21 - 33 19 68
arc.gruen.nbg@arch-net.de

□ Friedrich-Ebert-Straße 3
97318 Kitzingen
Telefon 0 93 21 - 88 61
Fax 0 93 21 - 89 92
ISDN 0 93 21 - 2 11 20
arc.gruen.ki@arch-net.de



VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

Textteil zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Druidenleite II", Stadt Ebermannstadt, Landkreis Forchheim.
Grundlage des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist der Aufstellungsbeschuß des Stadtrates Ebermannstadt vom 21.02.2000.

A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18003

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)



1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig. Dies gilt nicht für den anbaufreien Streifen entlang der St 2187.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Zahl der Vollgeschosse

III (I+U+D)

2.1.1 Maximal III Vollgeschosse zulässig: Z = III.

Dabei ist das zweite Vollgeschöß nur im Dachgeschöß und das dritte Vollgeschöß nur im Untergeschöß zulässig.

0,4 / 0,3

2.2 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

1,0 / 0,7

2.3 Geschoßflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)

2.4 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens (EFOK) darf bergseitig maximal 0,50 m höher als das natürliche Gelände an der am höchsten liegenden Gebäudeecke sein.

Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt bergseitig 3,80 m, talseitig 6,60 m. Gemessen wird bergseitig von der Erdgeschoßfußbodenoberkante und talseitig von der Kellergeschoßfußbodenoberkante bis jeweils zur Schnittlinie Außenkante Außenwand / Oberkante Dachhaut.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o 3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)



3.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig



3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen (s. o.) eingehalten werden

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



6.1 Straßen

A

untere Planstraße

B

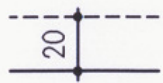
obere Planstraße



6.2 Fußweg

+4.00+

6.3 Maßzahlen

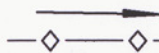


6.4 Anbaufreier Streifen entlang der St 2187



6.5 Straßenbegrenzungslinie

8. Hauptversorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)



8.1 Abwasserleitung geplant mit Fließrichtung



8.2 Abwasserleitung bestehend mit Fließrichtung

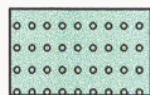
8.3 Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen und zum Teil auch in Privatgrundstücken verlegt.

Versorgungskabel und Versorgungsleitungen sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichem Grund zu verlegen.

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

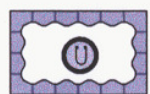


9.1 Öffentliche Grünflächen
Die bestehende Bepflanzung ist zu erhalten.



9.2 Private Grünflächen
Die bestehende Bepflanzung innerhalb dieser Flächen ist zu erhalten.

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



10.1 Grenze Überschwemmungsgebiet

Im Bereich dieses Überschwemmungsgebietes (vor allem in der östlichen Bauzeile) sind für die geplanten Gebäude entsprechende Bindungen und Auflagen, z.B. wasserdichte Wannen in den Kellergeschossen, Rückstauverschlüsse sowie weitere Vorkehrungen gegen das Eindringen von Grund- und Hochwasser, vorhanden. Die im Gutachten der LGA Bayern vom 24.11.1983 getroffenen Auflagen sind bindend.

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



13.1 Vorhandene Bäume. Diese Bäume sind zu erhalten.



13.2 Vorhandene Hecken und Gehölzbereiche. Diese Vegetationsstrukturen sind zu erhalten



13.3 Pflanzgebote für Bäume. Zu verwenden sind einheimische, standortgerechte großkronige Laubbäume oder Hochstammobstbaum. Die entsprechenden Planeinträge sind lagemäßig nicht bindend.

13.4 Für die Gestaltung der privaten Gartenflächen sind einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Je 200 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist, soweit nicht bereits vorhanden, mindestens ein Baum mit Mindeststammumfang 12-14cm zu pflanzen, um das Baugebiet zu durchgrünen. Die entsprechenden Planeinträge sind lagemäßig nicht bindend.

13.5 Versiegelungen

Maximal 15 % der nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen an der Oberfläche wasserundurchlässig versiegelt werden. Die Garagenzufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubauen.



13.6 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



geschütztes Biotop gem. der Bayerischen Biotopkartierung mit Nr.



Teilfläche nach Art. 13d BayNatSchG (Feuchtfäche)

15. Sonstige Planzeichen



15.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)

GA 15.1.1 Garagen

Grenzgaragen müssen dem Art.7 Abs. 4 BayBO entsprechen (Ausnahmen siehe Punkt 15.1.2)

Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern die Festsetzungen der BayBO eingehalten werden.

15.1.2 Höhenfestsetzung zu den Garagen (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Fußbodenoberkante der Garagen darf in den Baureihen westlich der Erschließungsstraße nicht höher als das natürliche Gelände im Bereich der Einfahrt (Mitte Garagenwand der Einfahrtsseite) liegen.

Die Festlegungen der BayBO zu den Garagen sind verbindlich.

Für Baugrundstücke, bei denen das natürliche Gelände im Bereich der Garagenzufahrt tiefer als die sie erschließende Straße liegt, gilt abweichend folgendes: Die nach Art. 7 Abs. 4 Satz 1 BayBO für Garagen an der Grenze zulässige mittlere Wandhöhe von bis zu 3 m darf bis zu 1 m überschritten werden; dabei sind Auffüllungen im Bereich Straße - Garagenzufahrt zulässig.

Die Höhe der Fußbodenoberkante der Garage darf die Höhe der sie erschließenden Straße nicht um mehr als 0,1 m überschreiten. Als Bezugspunkt gilt die rechtwinklige Verlängerung der Mitte des Garagengebäudes (Einfahrtsbereich) zum Straßenrand.



15.2 Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

In diesem Bereich ist der Einbau von Schallschutzfenstern der Klasse 3 (VDI- Richtlinie 2719) vorgeschrieben. Außerdem wird empfohlen, die Grundrissplanung so zu optimieren, dass die Ruheräume möglichst lärmabgewandt liegen.



15.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)



15.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

1. Wohngebäude

1.1 Gebäudeform
Es wird ein rechteckiger Grundriß vorgeschrieben

SD / KWD

1.2 Dachform
zulässig: Satteldach, Krüppelwalmdach. Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 50 cm und am Ortgang max. 30 cm betragen.

45°- 52°

1.3 Dachneigung
Die Neigung der Dächer muß beidseitig gleich sein. Die Neigung muß zwischen 45° und 52° betragen

1.4 Dacheindeckung und Dachaufbauten

Die Dacheindeckung hat mit naturroten Ziegeln oder als begrüntes Dach zu erfolgen.

Dachgauben sind als stehende Einzelgauben oder Schleppgauben zugelassen. Sie sind zu verputzen, mit Holz zu verschalen oder zu verblechen, Eindeckung wie Hauptdach.

Die Gesamtlänge darf je Dachseite ein Drittel der Hauslänge nicht überschreiten; Mindestabstand der Gaube zu den Giebelseiten 2.0 m. Sonnenkollektoren sind zugelassen, dürfen aber nur Teile des Daches bedecken und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein.

Liegende Dachflächenfenster sind nur für untergeordnete Nebenräume zulässig.

Negative Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

1.5 Kniestock

Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von maximal 50 cm zulässig; gemessen wird dabei außenseitig von der Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt Außenkante Wand / Unterkante Dachsparren.

1.6 Fenster, Türen und Balkone

Als Material sollte europäisches Holz verwendet werden. Fenster sind in stehenden Formaten anzuordnen. Weist die Rohbauöffnung ein liegendes Format auf, so sind durch senkrechte Hauptunterteilungen die Fenster so zu gestalten, dass stehende Formate entstehen. Balkone mit senkrecht gegliedertem Geländer sind zulässig

1.7 Fassadengestaltung

Die Gebäude sind mit einem ruhig wirkenden, hellen Außenputz in gedämpften Farbtönen zu versehen. Senkrechte Holzverkleidungen sind zulässig. Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie zueinander kontrastierende Farben sind nicht gestattet. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen. Als Material sind der regionalen Bauweise entsprechende Baustoffe zu verwenden, dies gilt auch für Plattenbeläge, Wetterschutzdächer, Geländer, Wintergärten etc. Werden Fassadenverkleidungen angebracht, so sind senkrechte Holzschalungen in natürlicher Farbgebung zu verwenden. Holzhäuser sind zulässig.

1.8 Stellung der baulichen Anlagen



Die Hauptfirstrichtung wie Planeintrag ist einzuhalten

1.9 Höhenlage

Die maximale Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens (EFOK) ist unter Punkt 2.4 (Teil A) festgesetzt. Die Höhenlage der geplanten Gebäude ist durch die Errichtung und Abnahme eines Schnurgerüsts nachzuweisen.

1.10 Geländeanpassung

1.10.1 Abgrabungen

Das natürliche Gelände darf an den beiden talseitigen Hauswänden bis max. 30 cm unter fertiger Kellergeschoßfußbodenoberkante (KFOK) abgegraben werden.

Das natürliche Gelände darf an den beiden bergseitigen Hauswänden bis max. 30 cm unter fertiger Erdgeschoßfußbodenoberkante (EFOK) abgegraben werden

1.10.2 Auffüllungen

Das natürliche Gelände darf an den beiden talseitigen Hauswänden bis max. 50 cm unter fertiger Erdgeschoßfußbodenoberkante (EFOK) aufgefüllt werden.

Das natürliche Gelände darf an den beiden bergseitigen Hauswänden bis max. Oberkante fertiger Erdgeschoßfußbodenoberkante (EFOK) aufgefüllt werden.

1.10.3 Ansonsten ist das natürliche Gelände weitestgehend beizubehalten und darf durch Abgrabung oder Auffüllung nicht derart verändert werden, dass das Orts - und Landschaftsbild beeinträchtigt wird.

Erhöhte Terrassenaufschüttungen mit steilen Böschungen sind nicht zulässig.

Die Höhendifferenzen zu den benachbarten Grundstücken müssen durch Böschungen auf eigenem Grundstück überwunden werden, so dass das natürliche Gelände entlang der Grundstücksgrenzen unverändert bleibt.

2. Garagen

2.1 Dachform

Satteldach, Dachneigung beidseitig gleich. Dacheindeckung, Tore und Fassadengestaltung wie Wohngebäude. Die Gestaltung aneinander gebauter Grenzgaragen ist aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht). Ein Kniestock für Garagen ist nicht zulässig. Garagen mit Flachdächern und das Aufstellen von Blechgaragen ist unzulässig.

2.2 Vor den Garagen ist in der Regel ein Stauraum von mindestens 3.0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten. Der Stauraum darf nicht durch Einfriedungen oder Tore beschränkt werden.

2.3 Die Festlegungen der BayBO zu den Garagen sind verbindlich.

2.4 Stellplätze

Für jede Wohneinheit sind zwingend 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge nachzuweisen (in Garagen, in Carports oder auf Stellplätzen auf den Privatgrundstücken).

3. Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen werden nicht zwingend vorgeschrieben. Die Höhe der Einfriedung einschließlich Sockel wird auf max. 1,00 m begrenzt (Sockelhöhe max. 20 cm). Dies gilt nicht für Hecken.

Die Einfriedungen zu den öffentlichen Flächen hin hat mit Holzzäunen (Latten- oder Staketenzaun, stehende Lattung) bzw. transparenten Metallzäunen aus Eisen (senkrecht stehende Stäbe) oder mit Hecken zu erfolgen. Die Einfriedungen sind vor den Stützen vorbeizuführen.

Zwischen den privaten Nachbargrundstücken sind auch hinterpflanzte Maschendrahtzäune zugelassen.

Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Glasbausteinen, Mauerwerk und Beton sind nicht zugelassen.

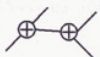
Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.

Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen werden nicht zugelassen.

Höhendifferenzen müssen hinter dem Zaun oder dem Straßenkörper als bepflanzbare Böschungen ausgeführt werden. Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und mit den benachbarten Einfriedungen gestalterisch abzustimmen.

4. Die Anlieger haben auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenstützen zu dulden und zu unterhalten.

C. Hinweise



1. Bestehende Grundstücksgrenzen



2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

300

3. Höhenlinien



4. Bestehende Böschungen

z.B. 144

5. Flurstücknummern



6. Bestehende bauliche Anlagen



7. Bebauungsvorschlag



8. Schnittlage



9. Grundstücksteile zu vereinen

10. Rückstausicherung, Kellerentwässerung

Die Kellergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern.

11. Es wird angeregt, Dächer und Fassaden zu begrünen.

12. Rutschbereich

Die im Gutachten der Landesgewerbeanstalt Bayern vom 24.11.1983 getroffenen Auflagen für die Hangbebauung sowie die Empfehlungen der Stadt Ebermannstadt hierzu sind unbedingt einzuhalten.

13. Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder eventuell für die Toilettenspülung zu verwenden. Die Größe der Auffangbehälter sollte pro 100 qm Dachfläche 2 - 3 m³ nicht unterschreiten.

14. Baustoffe, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit schädigen und deren Ersatz nach dem Stand der Technik möglich ist, sollen möglichst nicht verwendet werden.

15. Denkmalpflege
 Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, 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 Bayer.DSchG.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gasseldorf - Druidenleite II" wurde vom Stadtrat Ebermannstadt in der Sitzung am 21.02.2000 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.03.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Ebermannstadt, den 06.12.2000

 1. Bürgermeister

2. Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung für die Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom Stadtrat Ebermannstadt am 18.05.2000 durchgeführt.

Ebermannstadt, den 06.12.2000

 1. Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung in der Fassung vom 31.07.2000. aufgrund des Beschlusses des Stadtrates vom 31.07.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der Stadt Ebermannstadt öffentlich ausgelegt vom 11.09.2000 bis einschließlich 13.10.2000. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 01.09.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Ebermannstadt, den 06.12.2000

 1. Bürgermeister

4. Die Stadt Ebermannstadt hat mit Beschluß des Stadtrates vom 20.11.2000 den Bebauungsplan in der Fassung vom 31.07.2000 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Ebermannstadt, den 06.12.2000

 1. Bürgermeister

5. Der Beschluß des Bebauungsplanes wurde am 22.12.2000 gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Ebermannstadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 BauGB sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen.

Ebermannstadt, den 22.12.2000

i. Bürgermeister

