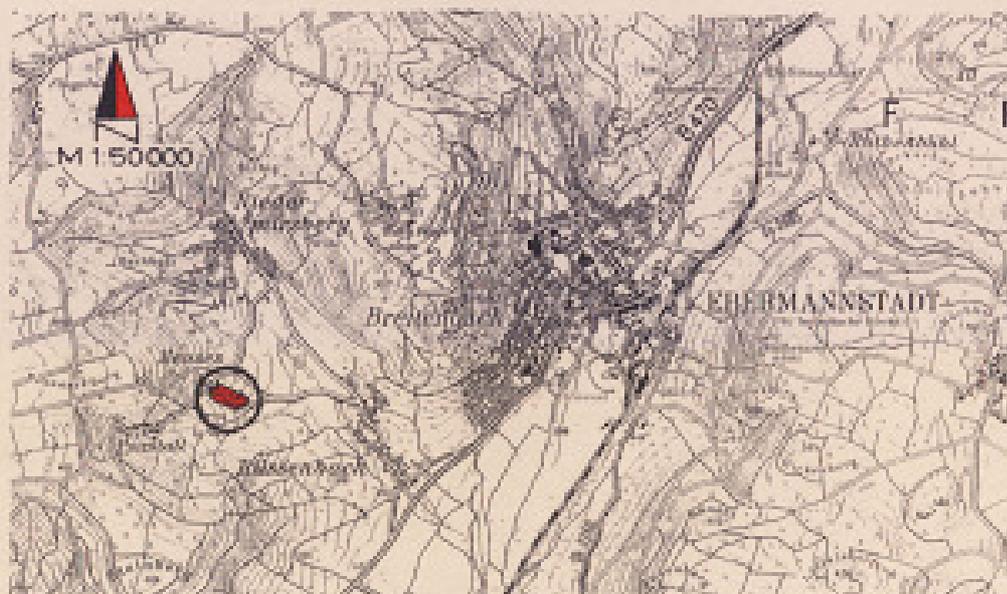


BEBAUUNGSPLAN
NEUSES
DÜRRERAIN-LOHRWIESEN
STADT
EBERMANNSTADT
LANDKREIS
FORCHHEIM



BAMBERG, 20.09.1999

GEÄ.: 17.04.2000

SATZUNGSBESCHLUSS 20.11.2000

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR

Pfahlpfätzchen 1, 96049 Bamberg • Tel. 0951 / 59393
e-mail: wittmann-valier@intcom.de • Fax 0951 / 59593

Wittmann

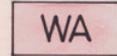
Textteil zum Bebauungsplan "Neuses-Dürrerain/Lohrwiesen", Stadt Ebermannstadt, Landkreis Forchheim.

Grundlage des Bebauungsplanes ist der Aufstellungsbeschluß des Stadtrates Ebermannstadt vom 22.02.1999.

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.

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

2.1 Zahl der Vollgeschosse

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.

III (I+U+D)

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

z.B. 0.4

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

z.B. (0.6)

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 Keller-
geschoßfußbodenoberkante 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)

3.1 Offene Bauweise
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

O

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.

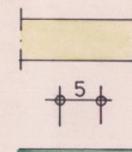


6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Straßen

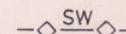
6.2 Maßzahlen

6.3 Straßenbegrenzungslinie

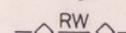


8. Hauptversorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

8.1 Abwasserleitung (Schmutzwasser) bestehend mit Fließrichtung



8.2 Abwasserleitung (Regenwasser) bestehend mit Fließrichtung



8.3 Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen wurden in die öffentlichen Verkehrsflächen und zum Teil auch in Privatgrundstücken verlegt. Stromversorgungskabel sind grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichem Grund zu verlegen.

- 8.4 Bestehende EVO-Freileitung mit Schutzstreifen
Erdablagerungen unter der Freileitung sind nicht zulässig.
- 8.5 Bestehende Richtfunktrasse mit Schutzstreifen



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

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



V

P.G.

12. Flächen für die Landwirtschaft
(§ 9 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 6 BauGB)



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 Bestehende Bäume innerhalb der privaten Grundstücksflächen. Diese Bäume sind zu erhalten.
- 13.2 Bestehende Heckenpflanzungen innerhalb der privaten Grundstücksflächen. Dieser Bewuchs ist zu erhalten.
- 13.3 Pflanzgebote für Bäume innerhalb der privaten Grundstücksflächen. Zu verwenden sind einheimische großkronige Laub- oder Obstbäume. Die entsprechenden Planeinträge sind lagemäßig nicht bindend.
- 13.4 Pflanzgebote für Bäume innerhalb der privaten Grünflächen (PG). Zu verwenden sind einheimische Obstbäume.
- 13.5 Für die Gestaltung der privaten Gartenflächen sind einheimische Laubgehölze zu verwenden. Je 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist, soweit nicht bereits vorhanden, mindestens ein großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, um das Baugebiet zu durchgrünen. Die entsprechenden Planeinträge sind lagemäßig nicht bindend.
- 13.6 Versiegelungen
Maximal 15 % der nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen an der Oberfläche wasserundurchlässig versiegelt werden. Die Garagenzufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubauen.



15. Sonstige Planzeichen

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

15.1.1 Garage

Grenzgaragen müssen dem Art. 7 Abs. 4 BayBO entsprechen.
Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern die Festsetzungen der BayBO eingehalten werden.



Ga

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

Die Fußbodenoberkante der Garagen darf in der nördlichen Baureihe nicht höher als das natürliche Gelände im Bereich der Einfahrt (Mitte Garagenwand der Einfahrtsseite) liegen.
Die Fußbodenoberkante der Garagen darf in der südlichen Baureihe max 10 cm höher als der Fahrbahnrand der Gemeindeverbindungsstraße liegen. Als Bezugspunkt gilt die rechtwinklige Verlängerung der Mitte des Garagengebäudes (Einfahrtbereich) zum Straßenrand.
Die Festsetzungen der BayBO zur Höhe der Grenzgaragen müssen eingehalten werden.

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



15.3 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. Hierbei hat die längere Seite des Gebäudes in Richtung der Hauptfirstrichtung zu liegen. Winkelhäuser unter Einhaltung der Hauptfirstrichtung sind zulässig.

1.2 Dachform

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

SD, KWD

1.3 Dachneigung

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

42° - 52°

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 zur 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.

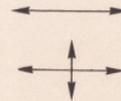
1.7 Fassadengestaltung

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

Hauptfirstrichtung wie Planeintrag ist einzuhalten.

Firstrichtung nach Eintragung wählbar.



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 fertige Kellergeschoßfußbodenoberkante (KFOK) abgegraben werden.

Das natürliche Gelände darf an den beiden bergseitigen Hauswänden bis max. 30 cm unter fertige 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 dem eigenen 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.

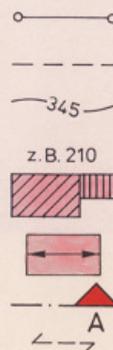
Zwischen den privaten Nachbargrundstücken sind auch hinterpflanzte Maschendrahtzäune zugelassen.

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
3. Höhenlinien
4. Flurstücksnummern
5. Bestehende bauliche Anlagen
6. Bebauungsvorschlag
7. Schnittlage
8. Grundstücksteile zu vereinen
9. Rückstausicherung, Kellerentwässerung
Die Kellergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern.
10. Es wird angeregt, Dächer und Fassaden zu begrünen.
11. 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 m² Dachfläche 2 - 3 m³ nicht unterschreiten.
12. 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.
13. Denkmalpflege
Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, daß 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.



1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Neuses-Dürrerain/Lohrwiesen" wurde vom Stadtrat Ebermannstadt in der Sitzung am 22.02.1999 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.03.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

 Ebermannstadt, den 17. 10. 2000
[Signature]
Bürgermeister

2. Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung für die Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom Stadtrat Ebermannstadt am 27.05.1999 durchgeführt.

 Ebermannstadt, den 17. 10. 2000
[Signature]
Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung in der Fassung vom 17. 04. 2000 aufgrund des Beschlusses des Stadtrates vom 17. 04. 2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der Stadt Ebermannstadt öffentlich ausgelegt vom 22. 05. 00 bis einschließlich 23. 06. 00. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 02. 05. 2000 ortsüblich bekanntgemacht.

 Ebermannstadt, den 17. 10. 2000
[Signature]
Bürgermeister

4. Die Stadt Ebermannstadt hat mit Beschluß des Stadtrates vom 20. 11. 2000 den Bebauungsplan in der Fassung vom 17. 04. 2000 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

 Ebermannstadt, den 22. 11. 2000
[Signature]
1. Bürgermeister

5. Dem Landratsamt Forchheim wurde der Bebauungsplan mit Schreiben vom 10. 11. 00 gemäß § 10 BauGB zur Genehmigung vorgelegt. Das Landratsamt Forchheim hat mit Schreiben vom 01. 12. 00 eine Verletzung der Rechtsvorschriften nicht festgestellt. Die Erteilung der Genehmigung wurde am 22. 12. 2000 gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

 Landratsamt Forchheim
Dienststelle Ebermannstadt -
Oberes Tor 1
97920 Ebermannstadt, 1. 12. 00
[Signature]
Regierungsdirektor

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
[Signature]
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN