

STADT EBERMANNSTADT  
 LANDKREIS FORCHHEIM

BEBAUUNGSPLAN  
 „FRIEDHOF - NORD“

NR. 3+11  
 M = 1:1000

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom ~~12.7.1977~~ bis ~~12.8.1977~~ öffentlich ausgelegt.

Ebermannstadt, den 14.11.1977



*[Signature]*  
 (1. Bürgermeister)

Die Stadt Ebermannstadt hat mit Beschluß des Stadtrates vom 10.10.1977 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Ebermannstadt, den 14.11.1977



*[Signature]*  
 (1. Bürgermeister)

Die Regierung v. Oberfranken  
 Das Landratsamt Forchheim hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 16.2.1978 AZ. V/1-640, gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit der Verordnung vom 23. 10. 1968 (GVBl. S. 327) in der Fassung vom 25. 11. 1969 (GVBl. S. 370) genehmigt.

Bayern  
 Forchheim, den 16.2.1978

Siegel

Regierung von Oberfranken  
 Landratsamt  
 I. A.  
 gez. Bürger

Der genehmigte Bebauungsplan <sup>wird</sup> ~~wurde~~ mit Begründung vom seit 15.3.1978 bis 15.3.1978, gemäß § 12 Satz 1 <sup>insgesamt</sup> ~~BBauG~~ <sup>öffentlich</sup> ~~ausgelegt~~. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 15.3.1978 ortsüblich durch das Mittlungsblatt v. 15.3.1978 Seite 43 bekanntgemacht worden.

Ebermannstadt, den 10. April 1978

(1. Bürgermeister)

Bearbeitet:	10.4.75 <i>me</i>
Geändert:	8.1.76 <i>me</i>
	7.7.77 <i>ni</i>
	20.10.77 <i>ni</i>

Entwurfverfasser



*[Signature]*  
 KUHN U. BIEBER  
 INGENIEURBÜRO  
 8553 EBERMANNSTADT  
 HAUPTSTR. 5 RUF 523

**VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

Erdgeschossig bergseitig  
 2geschossig talseitig  
 Satteldach 25 - 30° Dachneigung  
 Dachgauben: keine  
 Dachausbauten: Einzelne Giebelzimmer möglich  
 Kniestock: 0 - 40 cm  
 Dunkle Dacheindeckung

**IIb** Erdgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß, Satteldach 45 - 50° Dachneigung  
 Dachgauben max. 1/3 der Hauslänge  
 Kniestock 0 - 62 cm  
 Dunkle Dacheindeckung

**II** Erdgeschoß und 1. Obergeschoß  
 Satteldach 25 - 30° Dachneigung  
 Dachgauben: keine  
 Kniestock 0 - 25 cm  
 Dachausbauten: Einzelne Giebelzimmer möglich  
 Dunkle Dacheindeckung

Garagen  
 Dachneigung 0 - 10°  
 Dunkle Dacheindeckung  
 Einschleppung zum Hauptdach möglich, Kellergaragen auf hangseitiger Straßenseite möglich


**MI** Dachneigung 0 - 30°  
 Satteldach, Flachdach  
 Dunkle Dacheindeckung  
 Traufhöhe max. 6,50 m über Ok Terrain


**GE** Dachneigung 0 - 30°  
 Satteldach, Flachdach  
 Dunkle Dacheindeckung  
 Traufhöhe max. 8,50 m ü. Ok. Terrain



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

- I WEITERE FESTSETZUNGEN: (nach DIN 18003)**
1. Art der baulichen Nutzung: (§ 1 Abs. 1 - 3 der BauNVO)
    - 1.1.3. WA = Allgemeines Wohngebiet: (§ 4 BauNVO)
    - Mi = Mischgebiet
    - 1.3.2 GE = Gewerbegebiet: (§ 8 BauNVO)
  2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a des BBauG sowie § 16 Abs. 2 u. § 17 BauNVO)
    - 2.1. Zahl der Vollgeschosse (Z) als Höchstgrenze Zwingend I  
 Höchstgrenze II
    - 2.1.2. Traufhöhe = TH 8,50 (maßgebend für GE)  
 TH 6,50 (" " Mi)
    - 2.2. Grundflächenzahl für WA = GRZ 0,4, Mi = GRZ 0,4,  
 GE GRZ = 0,8
    - 2.3. Geschoßflächenzahl für WA = GFZ 0,8, Mi = GFZ 0,8,  
 GE GFZ = 1,6

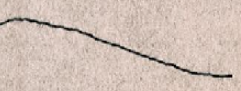
**II. HINWEISE:**

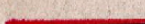


Wohngebäude vorhanden: 

Garagen und Nebengebäude vorh.: 

Grundstücksgrenzen:  
 vorhanden:   
 vorgeschlagen: 



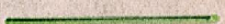
Flurstücksnummer: 603

Höhenschichtlinien: 

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b BBauG u. §§ 22 u. 23 BauNVO):
  - 3.1. o = offene Bauweise
  - 3.3. Baulinie: 
  - 3.1.3.  = nur Einzelhäuser zulässig
  - 3.4. Baugrenze: 

**3.6. Baugestaltung:**  
Sockel- und Geländehöhen:  
 a) Die Oberkante der Kellerdecke darf nicht mehr als 60 cm über dem natürlichen Gelände liegen. Maßgebend ist der Mittelwert zwischen den bergseitig liegenden Hauskanten.  
 b) Das natürliche Gelände darf durch Auffüllung oder Abgrabung nicht verändert werden.  
 c) Ausnahmen von den Festsetzungen der Abs. a) und b) können zugelassen werden, wenn die Auffüllung oder Abgrabung nicht mehr als 60 cm beträgt und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Fassadengestaltung: kein auffallend gemusterter Putz. Keine kontrastierenden Farben.  
Einfriedungen:  
 Höhe einschl. 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 5,00 m beträgt. Bergseitig sind Stützmauern max. 0,80 m hoch zuzüglich max. 60 cm hohem Jägerzaun zugelassen.

6. Verkehrsflächen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)
  - 6.1. Straßenverkehrsflächen:  6.1.6. Maßzahl: 
  - 6.3. Straßenbegrenzungslinie: 


- a) Die Oberkante der Kellerdecke darf nicht mehr als 1,00 m über dem natürlichen Gelände liegen. Maßgebend ist der Mittelwert zwischen den bergseitig liegenden Hauskanten.
- b) Das natürliche Gelände darf durch Auffüllung oder Abgrabung nicht verändert werden.
- c) Ausnahmen von den Festsetzungen der Abs. a) und b) können zugelassen werden, wenn die Auffüllung oder Abgrabung nicht mehr als 60 cm beträgt und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dadurch nicht beeinträchtigt wird.



Fassadengestaltung: kein auffallend gemusterter Putz. Keine kontrastierenden Farben.


Einfriedigungen:

Höhe einschl. des Sockels einheitlich 1,00 m, Sockelhöhe höchstens 40 cm, gemessen über der fertigen Gehsteig- bzw. Straßendecke. Längs der öffentlichen Wege sind die Einfriedigungen 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 5,00 m beträgt. Bergseitig sind Stützmauern max. 0,80 m hoch zuzüglich max. 60 cm hohem Jägerzaun zugelassen.

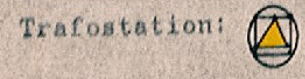
Verkehrsflächen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)

Straßenverkehrsflächen:  6.1.6. Maßzahl: +70+

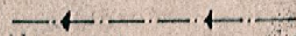

Parkbucht:  6.3. Straßenbegrenzungslinie, 

Fußweg:  Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen:

Flächen der Versorgungsanlagen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und 7 BBauG)


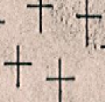




Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und Hauptwasserleitungen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BBauG)

Abwasserleitung:  8.2. Wasserleitung: 

A = Abwasser HD = Hochdruck  
R = Regenwasser ND = Niederdruck



Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG)

Grünflächen:  Friedhof:  Anbaufreie Grundstücke: (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG): 

Schutzszeniferz bepflanzt 

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen:

Flächen für Stellplätze od. Garagen: (§ 9 Abs. 1 Buchst. e und Nr. 12 BBauG)



Gemeinschaftsstellplätze = GST  Garagen: = 

Bei beidseitigem Grenzanbau von Garagen ist eine einheitliche Gestaltungsweise anzustreben.

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

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



Landschaftsschutzgrenze:  4.5. Flächen bei denen besondere bauliche Schutzmaßnahmen erforderlich sind 

Erschließungsleitungen:

Die Fernsprech- und Stromleitungen zur Versorgung des Baugebietes sind nach Möglichkeit unterirdisch zu verkabeln.

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

Kleintiere dürfen nur in den im Bebauungsplan ausgewiesenen Nebengebäuden gehalten werden.

Provisorien mit Holz- oder Blechverschlägen sind verboten.

Die Stadt kommt wegen etwaiger möglicher Rutschgefahr nicht für Schäden geologischen Ursprungs auf. Das geologische Gutachten von Herrn Prof. Birzer, Geologisches Institut der Universität Erlangen, schließt die Möglichkeit von Rutschungen im gesamten Baugebiet nicht aus. Mit der Ausweisung als Baugebiet übernimmt die Stadt Ebermannstadt keinerlei Haftung, auch dann nicht, wenn folgende Sonderbedingungen eingehalten werden:

- a) Baugruben dürfen nicht mehr als 1,00 m tiefe Einschnitte verursachen. Sie dürfen nur in trockener Jahreszeit ausgeführt werden.
- b) Dachwässer und sonstige Abwässer dürfen nicht in den Untergrund abgeleitet werden.
- c) Alle Bauvorhaben benötigen Drainagen.

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