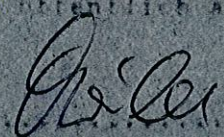


Die Baufeldplanung wurde zur Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. 1 BBauG vom 12.1.1981 bis 11.2.1981 öffentlich ausgestellt.

Ebermannstadt, den 14.10.1983  1. Bürgermeister



Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 4 BBauG vom 12.10.1981 bis 13.11.1981 öffentlich ausgestellt.

Ebermannstadt, den 14.10.1983  1. Bürgermeister




Die Stadt Ebermannstadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom 21.2.1983 den Bebauungsplan gemäß § 11 BBauG als Satzung beschlossen.

Ebermannstadt, den 14.10.1983  1. Bürgermeister



Das Landratsamt Forchheim hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 12.12.1983 (St. 4-610-83) gemäß § 11 BBauG genehmigt.

Forchheim, den 12.12.1983  gez. Hofmann, Reg. dir.
Landratsamt Forchheim

Der genehmigte Bebauungsplan wird mit Begründung seit 9.1.1984 gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 9.1.1984 ortsüblich durch Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Ebermannstadt bekannt gemacht worden.

Ebermannstadt, den 18.1.1984  1. Bürgermeister



Entwurfverfasser:
Stadtbauamt
Ebermannstadt

Vertindliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

I) Maß der baulichen Nutzung



- Erd- und 1. Obergeschloß
- Dachneigung: 33° - 38°
- Dacheindeckung: Dunkeldeckung
- Dachausführung:
- Dachausbauten: keine, jedoch einzelne Giebelzimmer möglich
- Dachgauben: nicht zugelassen
- Kniestock: 0 - 50 cm

6a

- Garage:
- Dachneigung: 0 - 30°
- Dacheindeckung: Dunkeldeckung (Kiespressdach)
Einschleppung zum Hauptdach möglich
- Kellergaragen: auf bergseitiger Straßenseite möglich, wenn Zufahrt nicht mehr als 10 % Gefälle. Garagen können im Abstand von 2,00 m von der Straßentfront errichtet werden, wenn die Garagenzufahrt seitlich über das Grundstück erfolgt.

Architektonisch individuell gestaltete Entwürfe, die geringfügig von den Grundlagen der Planungsfestsetzungen abweichen (z.B. Überschreitung der Baugrenzen, Verlegung des Firstes unter Einhaltung der Hauptfirtrichtung, ungleiche Dachneigung) sind als Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BBauG zugelassen. Die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 BauBO muß jedoch gewährleistet sein. Winkelbaukörper sind zugelassen, sofern die bebaubare Fläche dies zuläßt und folgerichtig die zweigeschöbige Bauweise nicht überschritten wird.

II) WEITERE FESTSETZUNGEN: (nach DIN 18003)

1. Art der baulichen Nutzung: (§ 1 Abs. 1 + 3 der BauNVO)

WA = Allgemeines Wohngebiet; (§ 4 BauNVO)

MI = Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung: (§ 1 Abs. 1 Buchst. a des BBauG sowie § 16 Abs. 2 und § 17 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse II - Höchstgrenze

Grundflächenzahl für WA GRZ = 0,4

Geschoßflächenzahl für WA = GFZ 0,8

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b BBauG und §§ 22 und 23 BauNVO:

o = offene Bauweise

Baugrenze:

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.

7.

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen:

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

Garagen = Ga

Bei beidseitigem Grenzanbau von Garagen ist eine einheitliche Gestaltungsweise anzustreben:

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



Nebengebäude sind außerhalb der ausgewiesenen Flächen nicht zulässig, diesbezüglich nicht genehmigungspflichtige Gebäude. Freizeitanlagen wie Holz- oder Blechverschlägen sind nicht gestattet.

8.

Erklärungsstellen:

Die Fernspreck- und Stromleitungen zur Versorgung des Baugebietes sind nach Möglichkeit unterirdisch zu verlegen.

III) BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN:

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 Möglichkeiten 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) Anschüttung und Abtragung des Bodens sollte nicht über 1,5 m Höhe hinausgehen. Auffüllungen sind mit dem Untergrund wirksam zu verzahnen, lagenweise aufzubringen und zu verdichten. Als Schüttmaterial sollte weitgehend nichtbindiger Boden verwendet werden.
- b) Alle Aushubmassen sind möglichst sofort abzufahren.
- c) Die Baumaßnahmen sollten zügig und während des Sommers durchgeführt werden. Sofort nach Fertigstellung der Untergeschosse sind die notwendigen Drainagen zu verlegen (hangseitig in Höhe der Fundament-Unterkante), mit Kies oder Splitt zu überschütten und anschließend die Baugrube unter Verdichtung wieder zu verfüllen.
- d) Die Gründung der Gebäude sollte identisch tief erfolgen, d.h. auf der Talseite müssen die Fundamente entsprechend tiefer geführt werden, um gleiche Untergrundverhältnisse zu erreichen.
- e) Die Fundamente und möglichst auch die hangseitige Untergeschoßwand sollte in Stahlbeton hergestellt werden. Über dem Untergeschoß sollten Ortbeton-Massiv-Decken mit einer zusätzlichen ringankerartigen Bewehrung zur Ausführung kommen.
- f) Wassereinleitungen in den Boden z.B. von Dachrinnen oder Schwimmbecken dürfen nicht vorgenommen werden.

Die Gärten sollten baldmöglichst mit Büschen zur Festigung des Bodens bepflanzt werden.

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

Böschungsf lächen:

Die bei der Straßenherstellung etwa notwendigen Böschungsf lächen sind von den Anliegern zu dulden.