

Bebauungsplan "Bachgärten" - Gaaseldorf

Stadt: Ebermannstadt

Landkreis: Forchheim

Reg.-Bezirk: Oberfranken

a) Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 18.03.96 die Aufstellung des  
Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am  
01.04.96 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.02.97 wurde  
mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.04.97  
bis 16.05.97 öffentlich ausgelegt.



Ebermannstadt, den 31.07.97

Kraus  
1.ter Bürgermeister

b) Der Stadtrat Ebermannstadt hat mit Beschluß vom 28.07.97 den Be-  
bauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom Juli 97 als Sat-  
zung beschlossen.



Ebermannstadt, den 31.07.97

Kraus  
1.ter Bürgermeister

c) Der Bebauungsplan "Bachgärten" wurde dem Landratsamt angezeigt. Das  
Anzeigeverfahren wurde durchgeführt. Es wird keine Verletzung von  
Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Landratsamt Forchheim, Abt. 4

Forchheim, den 7.8.97

I.A.

~~Landratsamt Forchheim~~  
P. MEIER Regierungsvat



d) Die Anzeige des Bebauungsplans wurde am 01.10.1997 gemäß § 12 BauGB  
ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird  
seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rath. Ebermannstadt  
zu jedermanns Einsicht bereitgehalten u. über dessen Inhalt auf Ver-  
langen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 4 sowie des § 214 BauGB ist hin-  
gewiesen worden.

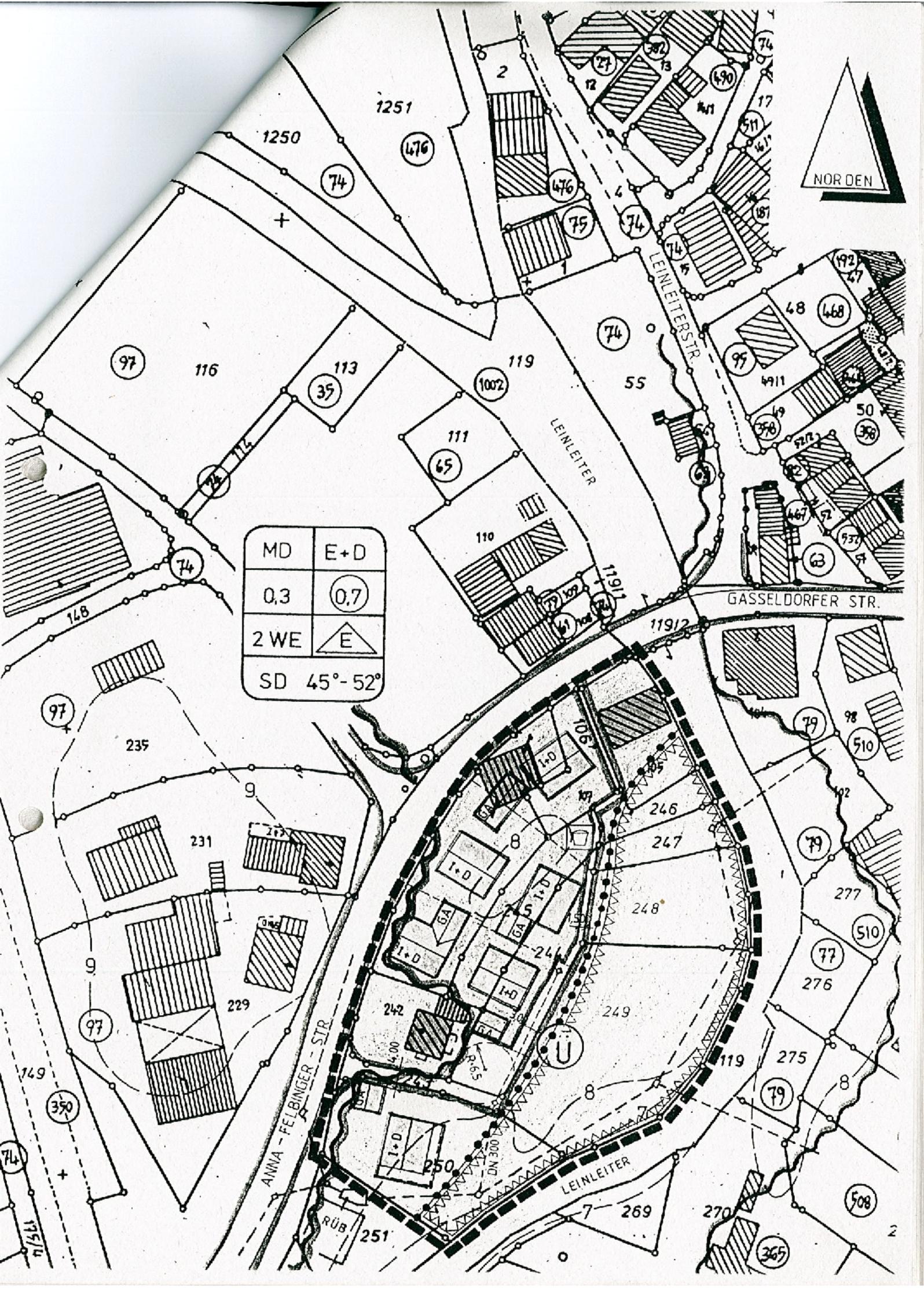


Ebermannstadt, den 02.10.1997

Kraus



MD	E+D
0.3	0.7
2 WE	E
SD	45°-52°



# LEGENDE

(Darstellung entsprechend der Planzeichenverordnung)

## 1. Festsetzungen



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

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

(-BauNVO 1. Abschnitt § 1 (2) -)



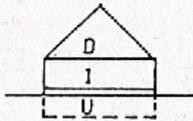
Dorfgebiet -§ 5-

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

(-BauNVO 2. Abschnitt § 16 - § 21 -)

I Vollgeschoß

D Dachgeschoßausbau (als Vollgeschoß)



1 Vollgeschoß + Dachgeschoß (als Vollgeschoß -entsprechend BayBO Art. 2 (4) -

GRZ 0,3 Grundflächenzahl

GFZ 0,7 Geschoßflächenzahl

### 1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Gestaltung, Abstandsflächen

(-BauNVO 3. Abschnitt § 22 + § 23 -)

O Offene Bauweise



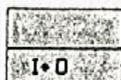
nur Einzelhäuser zulässig (bei Einzelhäusern pro Grundstück max. 2 Wohneinheiten)



Baulinie



Baugrenze

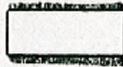


Sattel- oder Walmdach (nur Krüppelwalmdach) mit Hauptfirstrichtung

Bei der Ermittlung der Abstandsflächen ist Art. 6 der BayBO zu berücksichtigen

#### 1.4 Verkehrsflächen

-BauGB § 9-



öffentliche Verkehrsflächen, Straßenbegrenzungslinien

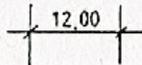


Grünfläche, Fläche für die Wasserwirtschaft  
hier Fläche für den Hochwasserabfluß

#### 1.5 Sonstiges



Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge -§ 12 BauNVO-



Maßzahl



Wasserflächen

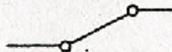


Spielplatz

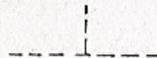
#### 2. Hinweise



bestehende Gebäude



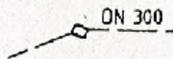
vorhandene Grundstücksgrenzen



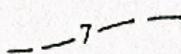
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

250

Flurstücksnummer



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



Höhenschichtlinie



Hochwassergrenze



Überschwemmungsgebiet

### 3. Weitere Festsetzungen

(Über die äußere Gestaltung und die Höhenlage der baulichen Anlage sowie über die Gestaltung des Geländes -BauGB § 9 (1) bis (4)-)

#### 3.1 Hauptgebäude

- Dachneigung:  $45^{\circ}$  -  $52^{\circ}$  (Unter- und Obergrenze darf nicht unter- bzw. überschritten werden. Die Ausführung eines Kniestocks ist nur bis zu einer Höhe von max. 0,25 m zulässig)
- Dachform: Sattel- oder Walmdach, auch Krüppelwalmdach  
Asymmetrische Dächer sind nicht zulässig
- Dacheindeckung: Ziegel oder Betondachsteine, Farbe rot
- Dachüberstände: am Ortgang wie an der Traufe knappe Überstände  
max. 30 cm
- Dachaufbauten: Zugelassen sind abgeschleppte Dachgauben, wie auch stehende Dacherker, wobei hier die Dachneigung des Erkers der Dachneigung des Hauptdaches anzugleichen ist. Zugelassen sind nur Einzelgauben bzw. Einzelerker -auch mehrere- mit einer lichten Fensterbreite von max. 1,25 m. Dach-einschnitte (negative Dachgauben, Dachbalkone usw.) sind nicht zugelassen. Liegende Dachflächenfenster -auch mehrere- sind zulässig, wobei jedoch eine Reihung übereinander als Kombination nicht zulässig ist.

### 3.2 Garagen und Nebengebäude

Die Errichtung von Nebenanlagen (z.B. Gartengerätehäuser, Holzlegern u. Ähn.) im Sinne des § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen ist gem. § 23 BauNVO zulässig!

Dachneigung:  $45^{\circ}$  -  $52^{\circ}$  (jew. entsprechend der Dachneigung d. Wohngebäudes)

Dachform: Sattel- oder Walmdach, auch Krüppelwalmdach (jew. entsprechend der Dachform des Wohngebäudes)

Dacheindeckung: Ziegel oder Betondachsteine Farbe rot (jew. entsprechend der Dacheindeckung des Wohngebäudes)

Zwischen der Abgrenzung und dem Flußlauf der Leinleiter sind zusätzliche Nebengebäude und bauliche Anlagen nicht zulässig (Abflußhindernis im Hochwasserfall)

### 3.3 Höhenlage

OK Kellerdecke max. 0,30 m über OK Gelände an der bergseitigen -oberen- natürlichen Geländekante

### 3.4 Gelände

Das natürliche Gelände darf durch Auffüllung bzw. Abgrabungen nur unwesentlich verändert werden. Auffüllungen bzw. Abgrabungen sind nur insoweit zulässig, wie sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen und sind durch landschaftsplanerische Fachunterlagen zu erläutern und zur Genehmigung vorzulegen.

### 3.5 Einfriedung

Höhe einschl. Sockel einheitlich 1.00 m, Pfeilerhöhe max. 1,10 m, Sockel max. 30 cm hoch, über OK natürliches Gelände gemessen.

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen aus senkrechten Holzplatten und Brettern herzustellen. Maschendrahtzäune sind zulässig, wenn sie von öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingesehen werden können, sie sind jedoch zu hinterpflanzen.

Die Stellflächen zwischen Garagen und den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur eingezäunt werden, wenn die Stellfläche mind. 5 m lang ist.

Zwischen Abgrenzung  und dem Flußlauf der Leinleiter dürfen Einfriedungen nicht errichtet werden.

### 3.6 Bepflanzungen

 Zwischen der Abgrenzung und dem Flußlauf der Leinleiter besteht Pflanzverbot für Hecken, Sträucher und dichtstehende Bäume um Abflußhindernisse im Hochwasserfall zu vermeiden.

Einzelbäume in einem Abstand von mindestens 10 m sind zugelassen.

Die Grundstücke sind umgehend nach Fertigstellung der baulichen Anlage einzugrünen und mit heimischen Bäumen, Sträuchern und Gehölzen zu bepflanzen, wobei pro Hausgrundstück ein Großbaum (sog. Hausbaum), vorzugsweise ein Obstbaum, zu pflanzen ist. Die übrige Bepflanzung hat sich nach der dem Bebauungsplan beigefügten Liste der zu verwendenden Gehölzarten zu richten. Vorhandene, alte Obstbäume sind zwingend und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, soweit dies die neuen baulichen Anlagen zulassen. Das gleiche gilt für öffentliche Grünflächen.

### 3.7 Bauverbot

Die Fläche zwischen der Abgrenzung  und dem Flußlauf der Leinleiter darf nicht bebaut werden, da diese Grundstücke im wirksamen Hochwasserabflußbereich der Leinleiter liegen.

### 3.8 Haftungsfreistellung

Das Baugebiet liegt zum Teil in dem durch das Wasserwirtschaftsamt festgesetzten Überschwemmungs- und Abflußbereich der Leinleiter.

Besondere Auflagen der Wasserwirtschaft sind im Einzelfall zu beachten.

Bei einer Bebauung sind Haftungsfreistellungserklärungen gegenüber der Stadt Ebermannstadt, dem Wasserwirtschaftsamt und dem Landratsamt abzugeben.

Die Bauparzellen können bei höheren Hochwässern eingestaut und überschwemmt werden, deshalb sind für Kellergeschosse wasserdichte Wannen und Rückstaudoppelschlüsse erforderlich.

Auf die damit auf den Bauherrn übergehende Haftung im Hochwasserfall wird hingewiesen.

### 3.9 Nutzung von Dach- und Drainagenwässern

Dach- und Hausdrainagenwässer können versickert bzw. zur Gartenbewässerung benutzt werden. Der Einbau von Zisternen ist erlaubt.

### 4.0 Immissionsschutz

Auf die Emissionen der Firma Geck wird hingewiesen. Besonders ruhebedürftige Räume sind auf die von der B 470 abgewandten Seite zu verlegen. Der Einbau von Schallschutzfenstern ist erforderlich.

ZU VERWENDENDE BAUMARTEN

ACER CAMPESTRE - FELDAHORN -  
SOL 4XV EW MDRAHTB 150-200 BR; 300-350 HO

ACER PLATANOIDES - SPITZAHORN -  
H 3XV STU 14-16

CARPINUS BETULUS - HAINBUCHE -  
H 4XV EW MB STU 16-18

FRAXINUS ORNUS - BLUMENESCHE -  
H 3XV EW STU 14-16

SORBUS AUCUPARIA - EBERESCHE -  
SOL 3XV MB 5-7 GRST 300-350

TILIA CORDATA - WINTERLINDE -  
H 3XV EW STU 14-16

QUERCUS PEDUNCULATA - STIELEICHE -  
H 3XV EW MDRAHTB 14-16

ULMUS GLABRA - BERGULME -  
H 3XV EW STU 18-20

OBSTGEHÖLZE:

APFEL-BIRNE-ZWETSCHEN

KIRSCHEN-NUSSBAUM

ZU VERWENDENDE STRAUCHARTEN

CORNUS MAS. STR 2XV 60-100  
CORNUS SANGUINEA STR 2XV 100-125  
CORYLUS AVELLANA STR 2XV 125-150  
EUONYMUS EUROPAEUS STR 2XV 100-150  
ROSA CANINA STR 2XV 60-100  
SAMBUCUS NIGRA STR 2XV 80-100  
SYRINGA VULGARIS STR 2XV 60-100  
SALIX PURPUREA STR 2XV 60-100  
PRUNUS SPINOSA STR 2XV 80-125  
VIBURNUM LANTANA STR 2XV 100-150