

STADT EBERMANNSTADT

LANDKREIS FORCHHEIM

BEBAUUNGSPLAN

M 1 : 1000

"BAUMGARTEN" GASSELDORF

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 Bau GB vom 16.11.1992 bis 18.12.1992 im Zathaus Ebermannstadt öffentlich ausgelegt



Ebermannstadt, den 09. März 1993..

.....
1. Bürgermeister

Die Stadt Ebermannstadt hat mit Beschluß des Stadtrates vom 26.04.1993 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



Ebermannstadt, den 27.04.1993.....

.....
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan **Baumgarten** der Stadt Ebermannstadt wurde dem Landratsamt angezeigt. Das Anzeigeverfahren wurde durchgeführt. Es wird keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.



Landratsamt Forchheim
Forchheim, den 6.5.93

I.A. ✓

Thiel, Oberregierungsrat

Der genehmigte Bebauungsplan liegt mit Begründung seit 01.06.1993 im Zathaus EBS in 4. Nr. 3 gemäß §12 Satz 2 BauGB öffentlich aus. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 01.06.1993 ortsüblich durch Öffentlich- Leitung im Aushang bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan tritt damit nach §12 Satz 4 BauGB in Kraft.



Ebermannstadt, den 02.06.1993.....

.....
1. Bürgermeister

Der Entwurfsverfasser:

Ebermannstadt, den 22. Februar 1993

I. VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§1 BauNVO)



= Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)



= Dorfgebiet (§5 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr 1, BauGB, § 16 BauNVO)



= max. Geschoßflächenzahl GFZ (§ 17 BauNVO)

0,4

= max. Grundflächenzahl GRZ (§ 17 BauNVO)

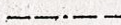


= Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze (2 Vollgeschoße) Erdgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß. Ein Untergeschoß ist zulässig, wenn die Festsetzungen über die Höhenlage der baulichen Anlagen unter Ziff. 8 beachtet werden.

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr.2, BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



= offene Bauweise



= Baugrenze

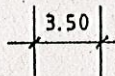
4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



= Straßenverkehrsfläche

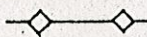


= Einfahrt



= Maßangabe

5. HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)





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


6. STRASSENBÖSCHUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 26 (BauGB))

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Stützmauern sind im Bebauungsplan nicht gesondert dargestellt. Sie sind von den Anliegern auf den Baulandflächen zu dulden. Die Nutzung bleibt den Eigentümern ungenommen.

7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

 = Umgrenzung von Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

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

 = Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes (1 Abs.4 BauNVO)

8. BAUORDNUNGSRECHTLICHE- UND GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN (BayBO)

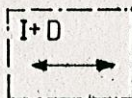
Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten möglich.


Die Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden hat in Anlehnung an die fränkische Bautradition zu erfolgen. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen.

Dachgestaltung:


Satteldach, Walm- oder Krüppelwalmdach mit max. 50 cm Trauf- und max. 25 cm Ortgangausbildung mit über die Längsachse des Gebäudes und parallel zum Hang verlaufender Firstrichtung, Dacheindeckung rot, Dacheinschnitte (z.B. Dachbalkone, Loggien) sind nicht zulässig.

Anlagen zur Energiegewinnung (Kollektoren - Absorber) sind nur zulässig, wenn sie in gleicher Dachneigung zum Hauptdach errichtet werden. Die Größe der Anlage darf 1/3 der Dachfläche nicht überschreiten.

 = Dachneigung 42° bis 50° , ungleiche Dachneigungen sind unzulässig, Dachaufbauten sind nur mit einer max. Länge von 1/4 der Dachlänge zulässig. Die Ausführung eines Kniestockes ist nur bis max. 0,50 m zulässig.

 = vorgeschriebene Firstrichtung

Garagen:

 Dachneigung 42° bis 50° . Die Dachneigung ist dem Hauptgebäude anzupassen.

Fassadengestaltung:

Farbgebungen in gedämpften harmonischen Tönungen. Keine auffallend unruhigen Putzstrukturen. Für Fassadenverkleidungen sind Holzverschalungen zu verwenden, Fenster sind in stehendem Format anzuordnen.

Garagengestaltung:

Garagen sind als Grenzgaragen sowohl trauf- als auch giebelständig zulässig, der First ist jedoch immer über die Längsachse zu führen. Bei gemeinsamen Grenzgaragen, also stets parallel zur Straße. Für Grenzgaragen besteht hinsichtlich der Gestaltung gegenseitige Anpassungspflicht. Im Zweifelsfalle ist die zuerst gebaute Garage maßgebend.

Nebenanlagen:

Eingeschossige Nebengebäude sind nach Maßgabe des Art. 7 BayBO zulässig. Sie sind wie die Garagen zu gestalten.

Einfriedungen / Zäune:

Grundstückseinfriedungen sind nicht vorgeschrieben. Die Höhe der Einfriedungen an der Straßenbegrenzungslinie wird auf 1,00 m beschränkt. Die Höhe von Sockeln darf höchstens 0,30 m über natürliche Geländeoberkant betragen. Die Beschränkung gilt nicht für Hecken.

Zäune sind als Holzzäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig, wobei hier die Sockelhöhe 0,25 m nicht überschreiten darf.

Bei Garagen wird gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen ein Staubereich von mind. 5,00 m auf dem jeweiligen Grundstück vorgeschrieben. Dieser Staubereich darf nicht eingefriedet werden.

Höhenlage der baulichen Anlagen:

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird mit 1 Stufe bergseits über dem natürlichen Gelände festgesetzt.

9. AUSNAHMEN (§ 31 Abs. 1 BauGB)

Im Bereich der Baumgartenstraße und dem anschließenden Privatweg kann eine Dachneigung von 35° bis 50° zugelassen werden.

10. AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Als Ausgleich für die unvermeidlichen Eingriffe in den Naturhaushalt werden Hecken und Bäumplantagen zwingend vorgeschrieben. Die Bepflanzung hat mit ortstypischen standortgerechten Gehölzen zu erfolgen (gemäß nachfolgender Angaben)



vorhandene, zu erhaltende Heckenstruktur bestehend aus Hasel, Eiche, Hartriegel, Wolliger Schneeball



zu entfernende heckenähnliche Gehölzstrukturen bestehend aus Eiche, Hasel, Hartriegel



Ersatzpflanzungen für zu rodende Heckenstrukturen
Artenzusammensetzung

Quercus robur (Stieleiche)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Crataegus monogyna (Weißdorn)

Die Heckenpflanzungen sind als freiwachsende Hecken zu erziehen, d.h. nur gelegentlicher Erhaltungsschnitt durchzuführen und eine natürliche Wuchsform zu gewähren.



zu entfernender Obstbaum



vorhandener, zu belassender Obstbaum



neu zu pflanzender Baum der 2. Wuchsstärke (standortgemäß) oder Hochstamm-Obstbäume

Standortgemäße Bäume der 2. Wuchsklasse:

Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rotbuche in Sorten*)
Juglans regia (Walnußbaum)
Populus tremula (Zitterpappel)
Prunus avium (Wildkirsche)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Sorbus aucuparia "Edulis" (Eßb. Vogelbeere)
Tilia cordata (Winterlinde in Sorten*)

*die Kleinwüchsigkeit ist bei verschiedenen Sorten gegeben.

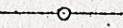
Legenden:



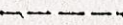
= Wohnhaus vorhanden



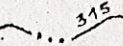
= Garagen und Nebengebäude vorhanden



= Grundstücksgrenze vorhanden



= Grundstücksgrenze vorgeschlagen



= Höhengschichtlinie über NN

Die Empfehlungen der Stadt Ebermannstadt für Bebauungen an Hanggebieten (Rutschgebiet) sind zu beachten. Ebenso Gutachten Landesgewerbeanstalt Bayern vom 24.11.1983.