

STADT EBERMANNSTADT  
 LANDKREIS FORCHHEIM  
 BEBAUUNGSPLAN  
 „ALTWEIHER“

NR. 1  
 M = 1:1000

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom *11. 12. 1978* bis *11. 1. 1979* öffentlich ausgelegt.

Ebermannstadt, den *12. 1. 1979*...

*[Signature]*  
 (1. Bürgermeister)

Die Stadt Ebermannstadt hat mit Beschluß des Stadtrates vom *29. 1. 1979* den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Ebermannstadt, den *30. 1. 1979*...

*[Signature]*  
 (1. Bürgermeister)

Das Landratsamt Forchheim hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom *8. 6. 1979* AZ *4* - 610, 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.

Forchheim, den *8. Juni 1979*...

Landratsamt

i. A.

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung <sup>seit</sup> *2. 7. 1979* bis *2. 7. 1979*, gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am *2. 7. 1979* ortsüblich durch das *Mitteilungsblatt* der *KG-EBS v. 2. 7. 1979 Seite 105* bekanntgemacht worden.

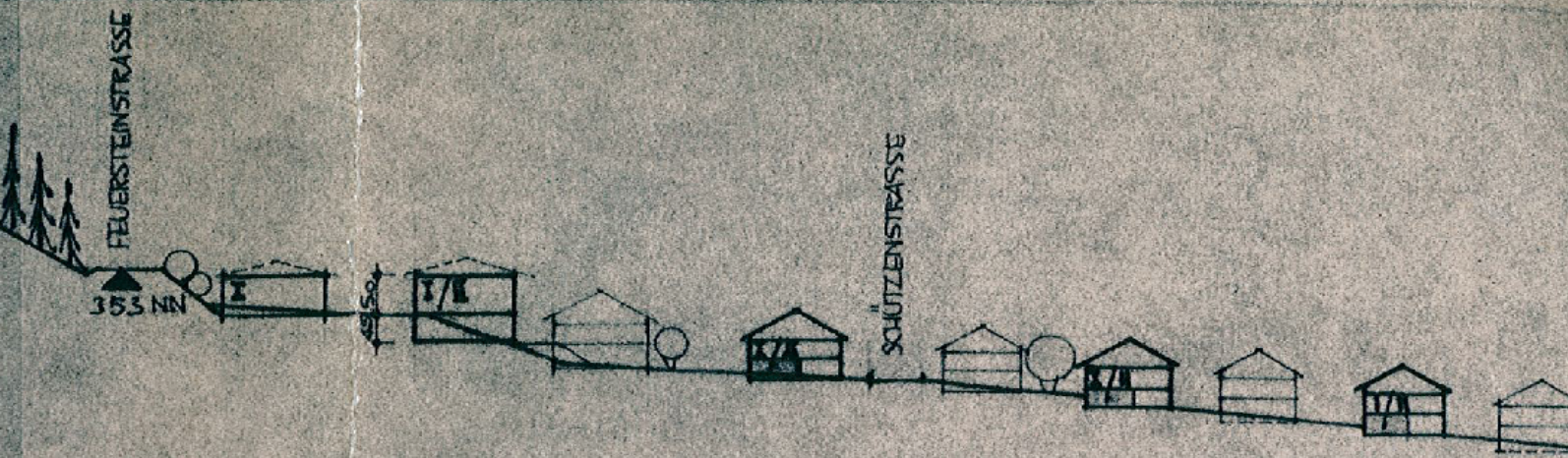
Ebermannstadt, den *9. 8. 1979*...

*[Signature]*  
 (1. Bürgermeister)

Bearbeitet:	<i>1. 11. 78</i>
Geändert:	<i>8. 12. 78</i>



Entwurfsvorleger  
 KUHNITZ U. BIEBER  
 INGENIEURBÜRO  
 ESCHLIPFER TALSTR. 14  
 8953 EBERMANNSTADT



SCHNITT A-A

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES:

**I/II**  
 Erdgeschossig bergseitig  
 2geschossig talseitig  
 Satteldach 25 - 35 ° Dachneigung  
 Dachgauben: keine  
 Dachausbauten: Einzelne Giebelzimmer möglich  
 Kniestock: 0 - 40 cm (von OKF Dachgeschoss bis OK Dachhaut)  
 Dunkle Dacheindeckung

**II**  
 Erdgeschoß u. 1. Obergeschoß  
 Satteldach 20 - 30 ° Dachneigung  
 Dachgauben: keine  
 Kniestock: 0 - 25 cm von OKF DG  
 Dachausbauten: Einzelne Giebelzimmer möglich  
 Dunkle Dacheindeckung

**Ga**  
 Garagen  
 Dachneigung 0 - 35 °  
 Dunkle Dacheindeckung  
 Einschleppung zum Hauptdach  
 möglich, Kellergaragen auf hangseitiger Straßenseite möglich

Bebauung im Gewerbegebiet  
 Dachneigung 0 - 30  
 Satteldach, Flachdach  
 Dunkle Dacheindeckung  
 Traufhöhe max. 5,00 m üb. OK.  
 Terrain bergseitig  
 Traufhöhe max. 9,50 m über OK  
 Terrain talseitig

Bebauung auf den Grundstücken 335 und 310  
 Geschößzahl wie verbindlich festgesetzt.  
 Flachdach  
 Dachaufbauten für Aufzüge möglich




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.

- L. WEITERE FESTSETZUNGEN: (nach DIN 18003)  
 1. Art der baulichen Nutzung: (§ 1 Abs. 1 - 3 der BauNVO)

- Maß der baulichen Nutzung: (§ 1 Abs. 1 - 3 der BauNVO)
- 1.1.3. WA = Allgemeines Wohngebiet: (§ 4 BauNVO)
  - SO = Sondergebiet: (§ 10 BauNVO)
  - 1.3.1 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 **(II)**  
Z als Höchstgrenze II
- 2.1.2. Traufhöhe = TH 5,00 (maßgebend für GE) eingeschossige Bebauung bergseitig  
TH 9,50 (maßgebend für GE) zweigeschossige Bebauung talseitig
- 2.2. Grundflächenszahl für WA GRZ = 0,4  
GE GRZ = 0,8
- 2.3. Geschosflächenzahl für WA GFZ = 0,8 - 1,1  
GE GFZ = 1,0
- 2.4. Bebauung im Sonderbaugebiet nur für sportliche Zwecke zugelassen.

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

- 3.1. 0 = offene Bauweise
- 3.1.3.  = nur Einzelhäuser zulässig
- 3.3. Baulinie 
- 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, ausgenommen auf Grundstücken, auf denen wegen der Entwässerung des Untergeschosses und zu geringer Tiefenlage des Abwasserkanales diese Bedingung nicht eingehalten werden kann.
- b) Das natürliche Gelände darf durch Auffüllung oder Abgrabung nicht verändert werden.
- c) Ausnahmen von den Festsetzungen der Abs. a) u. 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 einchl. 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 Holzplatten 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, (an öffentlichen Straßen).

4. Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf:  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und § 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. f BBauG):

4.1 Flächen oder Baugrundstück für den Gemeinbedarf 

4.2 Schule 

5. Keine Festsetzungen

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

- 1.1.3. WA = Allgemeines Wohngebiet: (§ 4 BauNVO)
- SO = Sondergebiet: (§ 10 BauNVO)
- 1.3.1 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 **(II)**  
Z als Höchstgrenze II

2.1.2. Traufhöhe = TH 5,00 (maßgebend für GE) eingeschossige Bebauung bergseitig  
TH 9,50 (maßgebend für GE) zweigeschossige Bebauung talseitig


2.2. Grundflächensahl für WA GRZ = 0,4  
GE GRZ = 0,8

2.3. Geschosflächenzahl für WA GFZ = 0,8 - 1,1  
GE GFZ = 1,0

2.4. Bebauung im Sonderbaugebiet nur für sportliche Zwecke zugelassen.

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, ausgenommen auf Grundstücken, auf denen wegen der Entwässerung des Untergeschosses und zu geringer Tiefenlage des Abwasserkanales diese Bedingung nicht eingehalten werden kann.
- b) Das natürliche Gelände darf durch Auffüllung oder Abgrabung nicht verändert werden.
- c) Ausnahmen von den Festsetzungen der Abs. a) u. 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:

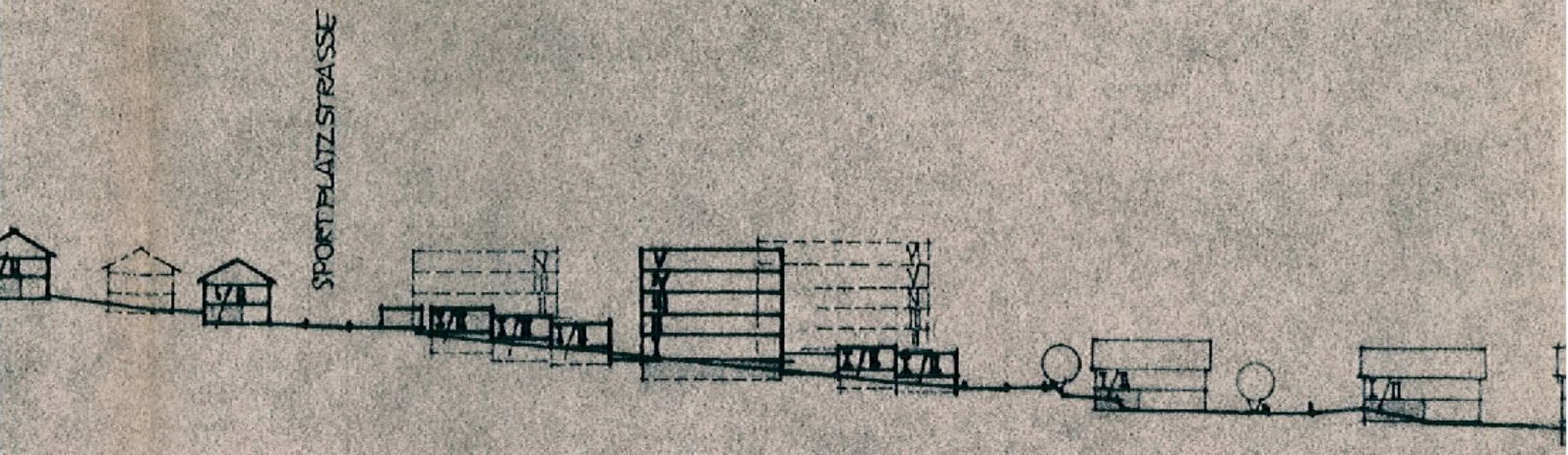
Höhe einchl. des Sockels einheitlich 1,00 m, Sockelhöhe höchstens 40 cm, gemessen über der fertigen Gehsteig- bzw. Straßendecke. Längs der öffentlichen Wege sind die Einfriedungen aus Holzplatten oder Maschendraht mit Hinterpflanzung herzustellen. Die Fläche zwischen den Garagen und den öffentlichen 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, (an öffentlichen Straßen).

4. Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf: (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und § 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. f BBauG):





4.1 Flächen oder Baugrundstück für den Gemeinbedarf \_\_\_\_\_

4.2 Schule 

5. Keine Festsetzungen





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

- 1. Straßenverkehrsflächen:  6.1.6. Maßzahl:  $\frac{1}{75}$
- 1.2. Parkbucht:  6.3. Straßenbegrenzungslinie   
Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen:
- 1.3. Fußweg: 

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

- Trafostation: 
- Pumpwerk: 





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

- 1. Abwasserleitung:  8.2. Wasserleitung 
- A = Abwasser HD = Hochdruck
- R = Regenwasser ND = Niederdruck

Erschließungsleitungen:

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

1. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG)

- Grünflächen:  9.2. Schutzstreifen bepflanzt: 
- Sportplatz:  9.4. Spielplatz: 

keine Festsetzungen  
keine Festsetzungen  
keine Festsetzungen

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen:

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

1.2. Parkbuch:

6.3. Straßenbegrenzungslinie  
Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen:

1.3. Fußweg:

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

Trafostation:

Pumpwerk:

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

1. Abwasserleitung: 8.2. Wasserleitung

A = Abwasser  
R = Regenwasser

HD = Hochdruck  
ND = Niederdruck

Erschließungsleitungen:

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

1. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG)

Grünflächen:

9.2. Schutzstreifen bepflanzt:

3. Sportplatz:

9.4. Spielplatz:

- keine Festsetzungen
- keine Festsetzungen
- keine Festsetzungen

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen:

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

Gemeinschaftsstellplätze =

Garagen : =

3. Mit Geh- u. Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

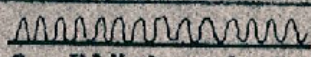


5. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes: (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

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



2. Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen: (§ 5 Abs. 5 und § 9 Abs. 4 BBauG)



3. Wasserschutzgebiet:

14.5. Flächen bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind.






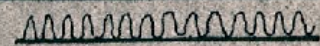


Die Stadt kommt wegen etwaiger möglicher Rutschgefahr nicht für Schäden geologischen Ursprungs auf. Das geologische Gutachten von Herrn Prof. Birzer, Geologisches Institut der Universität Erlangen, schließt die Möglichkeit von Rutschungen im gesamten Baugebiet nicht aus. Mit der Ausweisung als Baugebiet 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

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

Der BBa

Die Bel

- 3. Mit Geh- u. Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen:  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG) 
- 5. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes:  
(§ 16 Abs. 4 BauNVO) 
- 6. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:  
(§ 9 Abs. 5 BBauG) 
- 2. Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen:  
(§ 5 Abs. 5 und § 9 Abs. 4 BBauG) 
- 3. Wasserschutzgebiet:  14.5. Flächen bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind. 

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

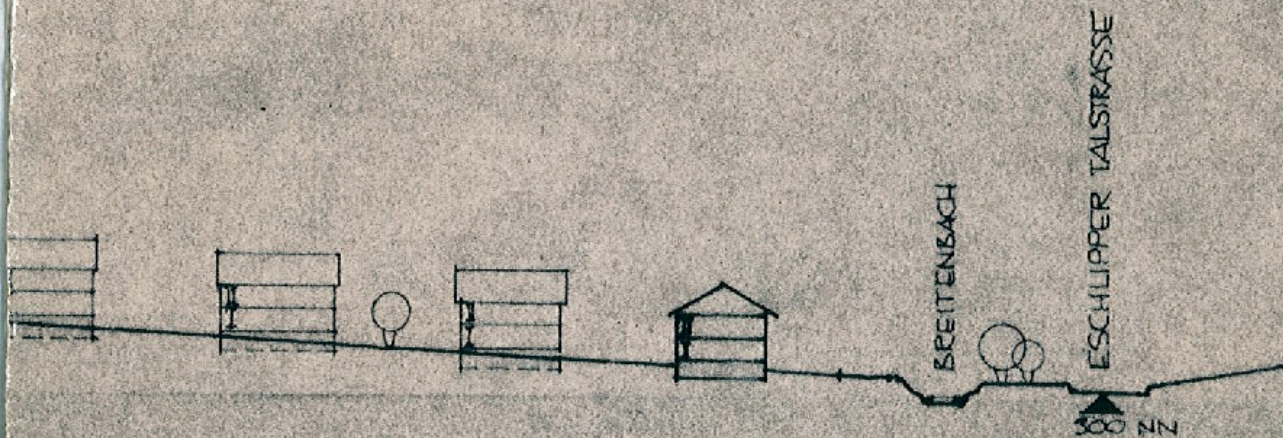
5.1. Nebengebäude sind außerhalb der angewiesenen Flächen nicht zulässig, desgleichen nicht genehmigungspflichtige Gebäude.

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

Provisorien mit Holz- oder Blechverschlagen sind verboten.

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

15.3. Garagen können auch anders als im Bebauungsplan festgelegt gebaut werden, entweder in Grenzbebauung oder mit 3,00 m Grenzabstand, wenn der Stadtrat und die Nachbarn zustimmen. Garagen sind auch parallel zur Straße mit 1,80 m Abstand möglich, wenn vor der Garageneinfahrt der Stauraum von 5,00 m gewährleistet ist. Bei beidseitigem Grenzsanbau von Garagen ist eine einheitliche Gestaltungsweise anzustreben.



**II. HINWEISE:**

Wohngebäude vorhanden:



Garagen und Nebengebäude vorhanden:



Grundstücksgrenzen:

vorhanden:



vorgeschlagen:

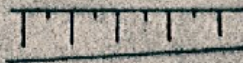


Flurstücksnummer:

Höhenschichtlinien:



Böschung:



Bäume:

