

PRÄAMBEL

Die Stadt Ebermannstadt erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO), i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) diesen Bebauungsplan als Satzung.



A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. 0.4 Grundflächenzahl (GRZ)
 z.B. II Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
 o offene Bauweise

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

Öffentliche Verkehrsflächen

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

6. Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Pflanzungen und Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Flächen mit Begrünungsbindung innerhalb der Baufläche, private Grünflächen
- Pflanzgebot Laubbäume (nicht standortgebunden)
- Erhalt Baum-/Strauchhecke
- Pflanzgebot Baum-/Strauchhecke
- Lebensraumkomplex für die Zauneidechse
- Anlage Feldhecke aus autochthonen Sträuchern (Externer Ausgleich für Eingriffe in nach §16 BayNatSchG geschützten Heckenbestand)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Flächen für Nebenanlagen (Müllsammelplatz)

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	Nutzungsschablone
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise	
Firsthöhe	Wandhöhe	

Hinweise

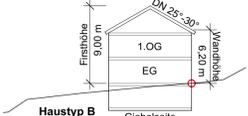
- vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
- mögliche Parzellierung (mit Parzellen-Nr. / Parzellengröße ca. m²)
- Höhen in m ü. NN
- Böschung Bestand
- Böschung Planung
- mögliche Gebäudestellung
- mögliche Gestaltug Mehrzweckstreifen Straße

Regelbeispiele Einzel-/Doppelhaus

Haustyp A:
 EG + D
 Satteldach, Walmdach, versetztes Pultdach
 Dachneigung 42°- 50°
 Wandhöhe 4,30 m
 Firsthöhe 9,30 m
 Kniestock 0,75 m
 Traufseite 16,00 m



Haustyp B:
 EG + 1.OG
 Satteldach
 Dachneigung 25°- 30°
 Wandhöhe 6,20 m
 Firsthöhe 9,00 m
 Traufseite 16,00 m
 Giebelseite 9,50 m



Externe Ausgleichsfläche für Eingriff in nach Art. 16 geschützten Biotope Heckenbestand Debert II: ca. 410 qm auf den Flurstücken 1200/2 und 1108

VERFAHENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 09.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 05.10.2020 hat in der Zeit vom 02.11.20 bis 23.11.2020 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 05.10.2020 hat durch Auslage in der Zeit vom 02.11.2020 bis 16.11.2020 stattgefunden.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 14.12.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.01.2021 bis 18.02.2021 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 14.12.2020 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.01.2021 bis 18.02.2021 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekannt gemacht.

Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom 15.03.2021 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.03.2021 als Satzung beschlossen.

(Siegel) Stadt Ebermannstadt, den

Christiane Meyer
 Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wurde am gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

(Siegel) Stadt Ebermannstadt, den

Christiane Meyer
 Erster Bürgermeister

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 Gemäß § 1 Abs. 4 und Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Zahl der Vollgeschosse
 siehe Nutzungsschablone: Maximal II Vollgeschosse zulässig.

2.2 Grundflächenzahl GRZ: (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
 siehe Nutzungsschablone: 0,4

2.3 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Für Haustyp A beträgt die maximale traufseitige Wandhöhe 4,3 m und die Firsthöhe beträgt 9,3m.
 Für Haustyp B beträgt die maximale traufseitige Wandhöhe 6,20 m und die Firsthöhe beträgt 9,00m.
 Gemessen wird von der fertigen Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenwand/Oberkante Dachhaut.
 Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf maximal 0,30 m über dem zukünftigen Niveau der Fahrbahnmitte der Erschließungsstraße oder bergseitig maximal 10cm über dem vorhandenen Gelände identisch sein. Bezugspunkt ist der Mittelpunkt der Gebäudeseite, die an das Straßenniveau angrenzt bzw. der höchste Schnittpunkt des Gebäudes mit dem vorhandenen Gelände.

2.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Nr. 1 Abs. 6 BauGB)

Im WA sind pro Wohngebäude bis zu 2 Wohneinheiten zulässig.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 WA: offene Bauweise

3.1.1 Im WA sind nur Einzelhäuser, Doppelhäuser und Kettenhäuser zulässig. Die max. Hauslänge beim Einzelhaus beträgt 16 m.

3.2 Baugrenze (§ 9 Abs. 3 BauNVO)

Im WA gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.

3.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 12 und 14 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen und Terrassen sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gem. den Vorschriften der BayBO zulässig.

4. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt 250 qm bei Doppelhäusern.

5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Erhaltungsgebot für Vegetationsbestände
 Die zum Erhalt festgesetzten Vegetationsbestände sind als Hecken oder Feldgehölze

zu erhalten. Zulässig ist ein gelegentlicher fachgerechter abschnittsweiser Rückschnitt (siehe 5.8). Bauliche Anlagen sind hier nicht zulässig.

5.2 Pflanzgebot innerhalb der Bauflächen

Pro Baugrundstück ist mindestens ein mittelkröniger Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm oder Halbstamm zu pflanzen. Die Pflanzung hat spätestens 1 Jahr nach Aufnahme der Wohnnutzung zu erfolgen. Für die Gehölzpflanzungen sind Arten aus der Artenliste siehe Anhang 1 der Begründung verwenden.

5.3 Pflanzgebot Baum-/Strauchhecke

Neu hergestellte Ranken und Heckenbestände auf den externen Ausgleichsflächen sind aus standortgerechten, heimischen Sträuchern bzw. Bäumen mit autochthonem Pflanzenmaterial aus der Herkunftsregion 5.2 – schwäbische und fränkische Alb mit Beginn der Erschließungsarbeiten zu bepflanzen. Für die Gehölzpflanzungen sind Arten aus der Artenliste siehe Anhang 1 der Begründung verwenden.

5.4 Nadelgehölzhecken oder Schotter-/Kiesgärten mit weniger als 70% Bepflanzung sind nicht zulässig.

5.5 Die Baufeldräumung erfolgt durch geeignete Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, die sicherstellen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden.

5.6 Die Straßenbeleuchtung ist nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zulässig.

5.7 Im Geltungsbereich bzw. östlich angrenzend auf dem Flurstück 626 sind an Bäumen je vier Nistkästen für Höhlenraster für Vögel und Fledermäuse anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Die Nistkästen für Vögel und Fledermäuse sind in einer Mindesthöhe von 3,0m aufzuhängen. Die von den durch das Vorhaben betroffenen Gehölzen mit Baumhöhlen sind mit einer Länge von 3-4m senkrecht, ca. 1m tief eingegraben auf dem Flurstück 626 aufzustellen. Die Nistkästen sind vor der Baufeldräumung anzubringen, die Aufstellung der Höhlenbäume haben mit der Baufeldräumung zu erfolgen.

5.8 Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die Festsetzungen des Grünordnungsplans umsetzt, einschließlich der Pflegehinweise von Heckenbeständen auf dem Grundstück.

5.9 Kompensation Zauneidechse:

Für die Zauneidechse ist ein Lebensraum als kombiniertes Sommer- und Winterquartier (mit offenen Bodenstellen, Versteckmöglichkeiten, grober Steinschüttung und Asthaufen) vor der Baufeldräumung anzulegen.

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

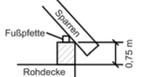
1. Wohngebäude

1.1 Gebäudeform

An- und Vorbauten sind zulässig, wenn sie sich der Gesamtform und -gestaltung des Hauptbaukörpers unterordnen (= die Kubatur und Höhe des Hauptbaukörpers deutlich unterschreiten).
 Die Länge von Zwerchhäusern, parallel zur Traufseite gemessen, darf maximal die Hälfte der Gebäudelänge betragen. Als Gebäudelänge ist die Wandlänge von Außenkante Giebelwand bis Außenkante Giebelwand zu Grunde zu legen. Die Firsthöhe von Zwerchhäusern muss mindestens 70 cm unter Firsthöhe des Hauptgebäudes liegen.

Bei Doppel- und Reihenhäusern besteht Anpassungspflicht hinsichtlich Dachneigung, Dacheindeckung, Dachgauben und sonstigen Dachaufbauten, Dachüberstände an Ortgang und Traufe. Maßgebend ist das zuerst beantragte Gebäude.

Haustypen:
 Haustyp A:
 Das zweite Vollgeschoss ist nur im Dachgeschoss zulässig, mit einem Kniestock bis 75 cm.
 Haustyp B:
 Zwei Vollgeschosse mit Dach, die Giebelseite darf eine Breite von 9,5 m nicht überschreiten.



1.2 Dachform:

Hauptdach:
 symmetrisches Satteldach mit mittigem First bzw. Walmdach oder versetztes Pultdach (kombiniertes Dach).

Dachform Nebengebäude/Garagen/Carports und An- und Vorbauten:
 symmetrisches Satteldach mit mittigem First oder Flachdach.

1.3 Dachvorsprung

Haustyp A: an der Traufe 40 cm und am Ortgang 30 cm.
 Haustyp B: an der Traufe 60 cm und am Ortgang 30 cm.

1.4 Dachneigung Hauptdach

Haustyp A: Die Neigung muss zwischen 42° und 50°liegen.
 Haustyp B: Die Neigung muss zwischen 25° und 30°liegen.

1.5 Dacheindeckung und Dachaufbauten

Die Dacheindeckung hat in rot bis rotbraun zu erfolgen. Dachgauben sind nur beim Satteldach mit Dachneigung ab 42° zugelassen. Die Länge von Dachgauben darf in ihrer Summe maximal zwei Drittel der Gebäudelänge, die von Zwerchgiebeln maximal 50 % der Gebäudelänge betragen. Der Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite beträgt 1,5m (gemessen von der Außenwand) und zum First 0,5 m. Es ist jeweils in der Dachneigung zu messen. Dabei sind als Dachform Pultdach mit parallel zur Traufe des Hauptgebäudes verlaufenden Dachtraufe oder Satteldach zulässig.

1.6 Solarnutzung

Von nach Süden ausgerichteten Dachflächen sind mind. die Hälfte mit Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie auszustatten.

2. Garagen und Carports

2.1 Der erforderliche Stauraum vor den Garagen und Stellplätzen darf durch Einfriedungen größtenteils nicht beschränkt werden. Der erforderliche Stauraum beträgt bei Garagen mindestens 5 m, und Carports mind. 3 m. Abweichend von Art. 6 BayBO darf die mittlere Höhe von Garagen an der Grundstücksgrenze 3,0 m überschreiten, wenn dies aufgrund der Hanglage erforderlich ist.

2.2 Bei Garagen mit Satteldach ist die Dachneigung aneinander gebauter Grenzgaragen aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht). Maßgeblich ist die zuerst genehmigte Garage. Ein Kniestock für Garagen ist nicht zulässig. Das Aufstellen von Blechgaragen ist unzulässig.

2.3 Garagen mit Flachdach sind zu begrünen.

2.4 Für Wohneinheiten über 50 qm Wohnfläche sind 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen, für Wohneinheiten unter 50 qm Wohnfläche 1 Stellplatz.

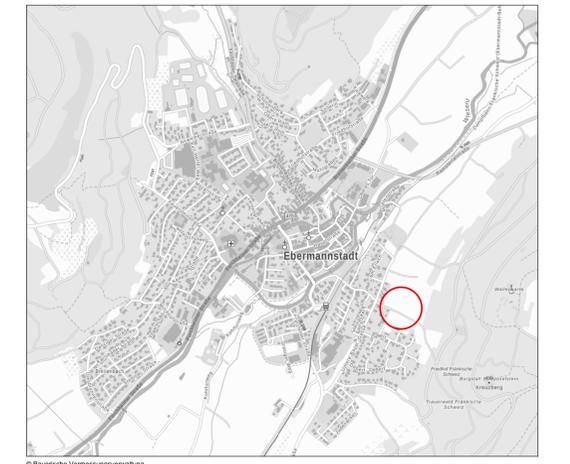
3. Einfriedungen, Geländegestaltung

3.1 Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Flächen sowie zur freien Landschaft sind nur bis zu einer Höhe von 1,25 m über Oberkante Straße bzw. natürlichem Gelände zulässig, an den Sichtflächen der Einmündungen der Grundstücke nur bis 0,8m. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.

3.2 Stützmauern an den Grundstücksgrenzen sind bis max. 1,5 m zulässig. Größere Höhenunterschiede müssen mit Erdböschungen oder gestaffelten Stützmauern überwunden werden. Innerhalb der der Grundstücksgrenzen sind Stützmauern bis max. 1,0 m zulässig.

D. Hinweise

- Auf mögliches Hang- und Schichtenwasser wird hingewiesen. Eine „Weiße Wanne“ wird empfohlen. Sofern durch die Bauausführung wasserrechtliche Tatbestände berührt werden (Bauwassererhaltungen, Unterkellerung/Fundamente im Grundwasser), sind die Genehmigungen hierfür min. 6 Monate vor Baubeginn beim Landratsamt Forchheim zu beantragen.
- Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten: Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze. Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze.
- Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- Auf Immissionen aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Bewirtschaftung wird hingewiesen.
- Haustechnische Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärme-pumpen) sind so auszuliegen, zu installieren und zu betreiben, dass am nächstgelegenen Wohnhaus (jeweils 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes) ein Teilbeurteilungspegel i.S.d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA-Lärm von tags (6.00 Uhr – 22.00 Uhr) 49 dB(A) und nachts (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) 34 dB(A) nicht überschritten wird. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Werte obliegt den jeweiligen Betreibern.
- Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV wird hingewiesen.
- Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere bei Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.
- Beleuchtung
 Für die Straßenbeleuchtung und die Beleuchtung im Außenbereich des Baugebiets sind nur Natrium-Hochdrucklampen mit gelber Strahlung im Bereich 680nm, oder Natrium-Hochdrucklampen mit verbreitertem Spektrum und weißgelbem Licht, oder LED-Lampen mit warmweißem Licht zulässig.
- Alllastenverdacht
 Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Alllastverdacht schließen lassen, ist das Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.
- Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen ist auf der Grundstücksfläche zurückzuhalten (z.B. Zisternen). Die Rückhaltung beträgt mindestens 75 l pro m² projizierte Dachfläche. Der Überlauf ist an die öffentliche Regenwasserentwässerung anzuschließen. Anlagen zur Brauchwassernutzung sind zulässig (Toilettenspülung, Gartenbewässerung, u.ä.). Sollten Regenwassernutzungsanlagen (Zisternen) eingebaut werden, sind die Belange der Trinkwasserverordnung (TVO 2001/2011) und der DIN 1988 zu beachten, und diese müssen über die Kreisverwaltungsbehörde (TVO § 17) angezeigt und nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik und von einer Fachfirma installiert werden. Das Leitungssystem der Regenwassernutzungsanlage und die Trinkwasserleitungen (unterschiedliche Versorgungssysteme) sind gemäß § 17, TVO farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.



© Bayerische Vermessungsverwaltung

Stadt Ebermannstadt

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Debert II"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: mw, ao
 datum: 15.03.2021 ergänzt:

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
 Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
 90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
 www.team4-planung.de info@team4-planung.de

