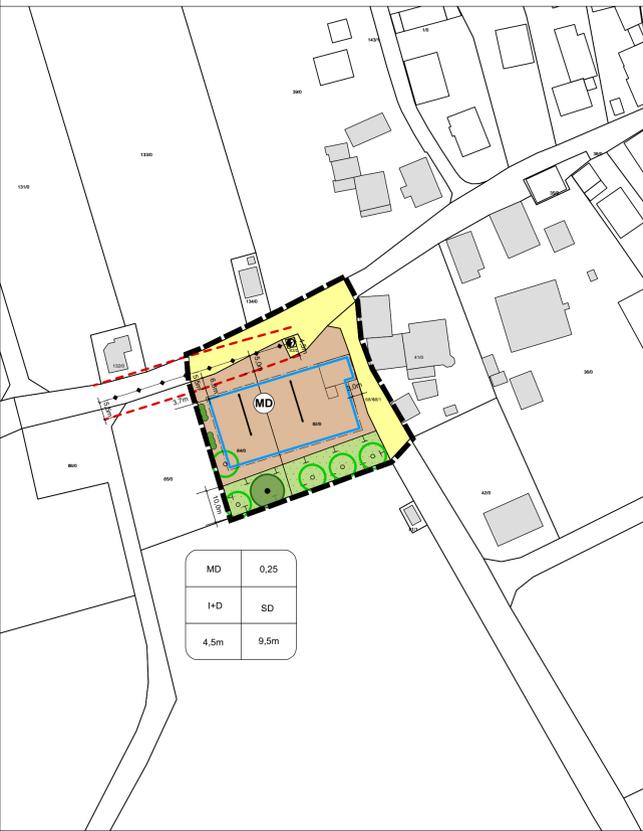


**PRAAMEL**  
 Die Stadt Ebermannstadt erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260) 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. 406) 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, § 5 BauNVO)**



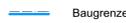
Dorfgebiet

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

0,35 Grundflächenzahl (GRZ)  
 I+D Zahl der Vollgeschosse

Art der baulichen Nutzung WA	Grundflächenzahl (GRZ) 0,25	*Dachform: SD= Satteldach ZD= Zeltdach PD= Pultdach FD= Flachdach SG= Staffelgeschoss
Bauweise I+D	Dachform SD	
Wandhöhe 4,5m	Gebäudehöhe 9,5m	

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



Baugrenze

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



Öffentliche Verkehrsflächen

**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)**

- Pflanzgebot Obstbäume (nicht standortgebunden)
- zu erhaltender Baum
- Pflanzgebot Baum-/Strauchhecke
- Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche: Anlage Obstwiese)

**7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

- Elektrizität
- 20 KV - Leitung mit Baubeschränkungsbereich

**Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Firststrichtung

**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 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)**  
 Gemäß § 1 Abs. 4 und Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 5 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)**

- Zahl der Vollgeschosse  
Maximal II Vollgeschosse zulässig.  
Das zweite Vollgeschoss ist nur im Dachgeschoss zulässig.
- Grundflächenzahl GRZ: 0,25 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
- Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)  
Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 4,50 m. Die Firsthöhe beträgt 9,50 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut. Zur Höhenlage der Gebäude siehe C.1.5.
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Nr. 1 Abs. 6 BauGB)  
Im gesamten Plangebiet sind pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.

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

- Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- 1.1 Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes 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.
- Stellplätze, Nebenanlagen (§ 12 und 14 BauNVO) und Terrassen  
Stellplätze sowie Terrassen und Nebenanlagen gem. § 14 sind bis insgesamt 75 m² auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gem. den Vorschriften der BayBO zulässig. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

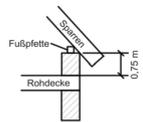
- Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs  
Ausgleichsfläche südlich der Baufläche (2.720 qm).  
Diese Ausgleichsflächen ist als Streuobstwiese zu gestalten. Maßnahmen: Pflanzung von mind. 4 Laubbäumen oder Obstbaum-Hochstämmen, Mahd des Grünlands ab 1.7. ohne Düngung und mit Mähgutabfuhr oder extensive Beweidung (Umfang 2.720 qm).
- Pflanzgebot innerhalb der Bauflächen  
Die festgelegten Pflanz-Standorte sind lagemäßig nicht bindend. Verschiebungen sind bis zu 3m zulässig. Qualität: Hochstamm STU 10-12cm Für Gehölzpflanzungen (außer Obstsorten) sind ausschließlich folgende Arten autochthoner Herkunft zu verwenden:

- Mittelgroße und kleine Bäume,  
Prunus avium Vogelkirsche  
Malus regionalis 'Sorten' Apfel  
Pyrus regionalis 'Sorten' Birne  
Prunus regionalis 'Sorten' Kirsche und Zwetschgen
- Hecken  
*Corylus avellana* Gemeine Hasel  
*Crataegus monogyna* Eingriffeliger Weißdorn  
*Cornus sanguinea* Roter Hartriegel  
*Evonymus europaea* Pfaffenhütchen  
*Ligustrum vulgare* Liguster  
*Prunus spinosa* Schlehe  
*Rhamnus cathartica* Kreuzdorn  
*Rosa canina* Hundrose  
*Salix caprea* Salweide  
*Sambucus nigra* Holunder

- Der zum Erhalt festgesetzte Baum ist zu erhalten.
- Als Einfriedung sind Hecken mit heimischen Gehölzarten zulässig (siehe Artenliste). Nadelgehölz-Hecken sind nicht zulässig.
- Die Bauflächberäumung ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit oder direkt nach der Ernte der Feldfrüchte bzw. Mahd des Grünlands zulässig.
- Für die Straßenbeleuchtung 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.

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

- Wohngebäude
- 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 Zwerghäusern, 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 Zwerghäusern muss mindestens 70 cm unter Firsthöhe des Hauptgebäudes liegen.
- Dachform Hauptgebäude:  
Zulässig: symmetrisches Satteldach mit mittigem First. Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 50 cm und am Ortsgang max. 25 cm betragen. Kniestock max. 0,75 m ab OK Rohdecke.  
Dachform, An- und Vorbauten sowie Dachaufbauten:  
Dabei sind als Dachform Pultdach mit parallel zur Traufe des Hauptgebäudes verlaufenden Dachtraufe oder Satteldach zulässig.  
Dachform Nebengebäude einschließlich Garagen:  
Zulässig: symmetrisches Satteldach mit mittigem First oder Pultdach.
- Dachneigung Hauptgebäude  
Die Neigung muss zwischen und 42° und 50° liegen. Firststrichtung zwingend.



**VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

Der Stadt rat hat in der Sitzung vom 08.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... 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 08.06.2020 hat in der Zeit vom 17.06.2020 bis 17.07.2020 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 08.06.2020 hat durch Auslage in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 14.09.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.09.2020 bis 05.11.2020 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 14.09.2020 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.10.2020 bis 09.11.2020 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekannt gemacht.

Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom 07.12.2020 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.12.2020 als Satzung beschlossen.

(Siegel) Stadt Ebermannstadt , den .....

Christiane Meyer  
 Erste Bürgermeisterin

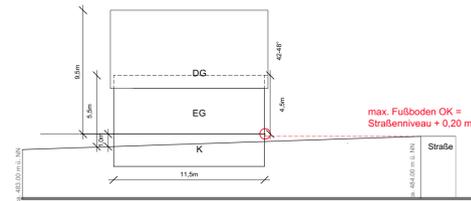
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

(Siegel) Stadt Ebermannstadt , den .....

Christiane Meyer  
 Erste Bürgermeisterin

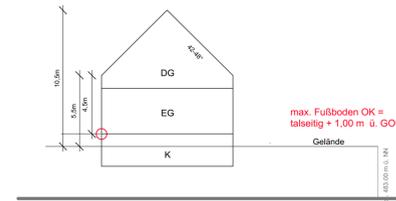
**Regelbeispiel (Prinzipschnitt)**

EG + DG; SD 42°-48°; Traufseitige Wandhöhe 4,5 m; Firsthöhe 9,5 m



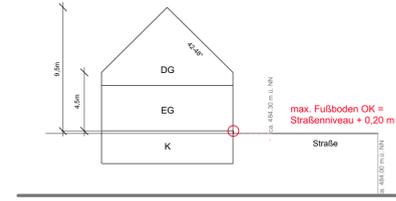
**Regelbeispiel (Ansicht, talseitig)**

EG + DG; SD 42°-48°; Traufseitige Wandhöhe 4,5 m; Firsthöhe 9,5 m



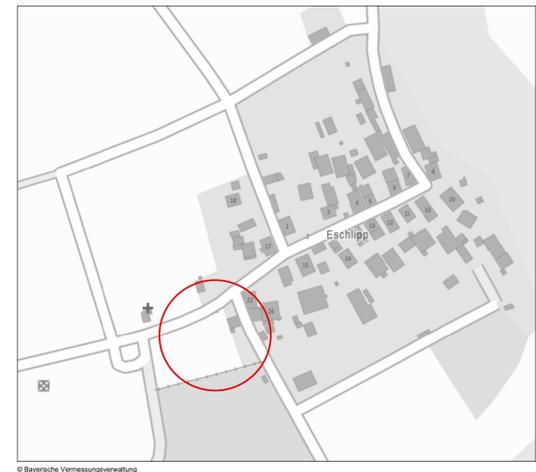
**Regelbeispiel (Ansicht, bergseitig)**

EG + DG; SD 42°-48°; Traufseitige Wandhöhe 4,5 m; Firsthöhe 9,5 m



**D. Hinweise**

- Auf mögliches Schichtenwasser wird hingewiesen. Eine „Weiße Wanne“ wird empfohlen. Sofern durch die Bauausführung wasserrechtliche Tatbestände berührt werden (Bauwasserhaltungen, Unterkellerung/Fundamente im Grundwasser), sind die Genehmigungen hierfür min. 6 Monate vor Baubeginn beim Landratsamt Forchheim zu beantragen
- Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.
- Auf Immissionen aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Bewirtschaftung wird hingewiesen. Ferner wird auf die Immissionen durch die Schießsportanlage und des Steinbruchbetriebs der Drügendorfer Schotterwerke hingewiesen.
- Haustechnische Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärme-pumpen) sind so auszulagen, 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) 54 dB(A) und nachts (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) 39 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.
- Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Alltagsverdacht schließen lassen, ist das Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.
- Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die Festsetzungen des Grünordnungsplans umsetzt.
- Beim Oberbodenabtrag ist durch eine fachkundige archäologische Begleitung auf etwaige archäologische Befunde wie Bodenverfärbungen oder Keramikbruchstücke zu achten.



**Stadt Ebermannstadt**  
**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan**  
**"Eschlipp - westlicher Ortsrand"**

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: mw/mm

datum: 07.12.2020 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

