

# Legende

**BEBAUUNGSPLAN  
LETTENWIESEN**

STADT EBERMANNSTADT, KREIS FORCHHEIM  
ORTSTEIL NIEDERMIRSBERG

GEÄNDERT	DATUM	NAME
Teilw. Haupt- flurst.richtungen öffentl. Grünfl. I	19. Jan. 1996	Dahms
Öffentl. Weg Flur-Nr. 614/3 und öffentliche Grünfläche VI	25. März 1996	Dahms

PLANUNG:



ARCHITEKT BDB alfons schmaus:  
Bayreuther Str. 7 8950 Forchheim Ruf 09191/2124  
*A. Schmaus*

FORCHHEIM, IM JANUAR 1996

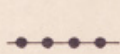
## ZEICHENERKLÄRUNG

(Darstellung entsprechend der Planzeichenverordnung)

### 1. FESTSETZUNGEN



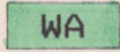
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes -BauGB § 9 Abs. (7)-



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
-BauNVO § 1 (4), § 16 (5)-

#### 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(-BauNVO 1. Abschnitt § 1 (2)-)



Allgemeines Wohngebiet -§ 4-



Dorfgebiet -§ 5-

#### 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(-BauNVO 2. Abschnitt § 16- § 21-)

I

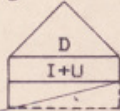
Vollgeschoß

+U

Untergeschoßausbau (Nicht als Vollgeschoß)

D

Dachgeschoßausbau (Als Vollgeschoß)



1 Vollgeschoß + Untergeschoß (talseitig, nicht als Vollgeschoß) + Dachgeschoß (als Vollgeschoß -entspr. BayBO Art. 2 (4)-)

GRZ

Grundflächenzahl

GFZ

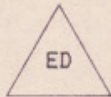
Geschoßflächenzahl

#### 1.3 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN, GESTALTUNG, ABSTANDSFLÄCHEN

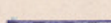
(-BauNVO 3. Abschnitt § 22 + § 23-)

O

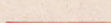
Offene Bauweise



nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig (bei Einzelhäusern pro Grundstück max. 3 Wohneinheiten, davon eine als Einliegerwohnung im UG. Bei Doppelhäusern pro Grundstück u. Doppelhaushälfte 2 Wohneinh.)



Baulinie



Baugrenze



Sattel- oder Walmdach (auch Krüppelwalmdach) mit Hauptfirstrichtung

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

#### 1.4 VERKEHRSFLÄCHEN (-BauGB § 9 \*1\* 11-)



öffentliche Verkehrsflächen, Straßenbegrenzungslinien



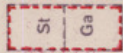
öffentliche Grünfläche



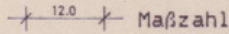
Sichtdreiecke



## 1.5 SONSTIGES



Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge -§ 12 BauNVO-



Maßzahl

=====  
LR = Leitungsrecht, dinglich zu sichern  
zu Gunsten der Allgemeinheit

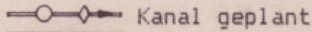


Wasserflächen



Spielplatz

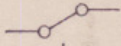
## 2. HINWEISE



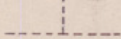
Kanal geplant



bestehende Gebäude

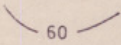


vorhandene Grundstücksgrenzen



vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

525/1 Flurstücksnummer



Höhenschichtlinien

## 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° - 52° (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  
Asymetrische 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. Dacheinschnitte (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 NEBENGEBAUDE

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

- Dachneigung: 45°-52° (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)

### 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 einschließlich Sockel einheitlich 1.00 m, Pfeilerhöhe max. 1.10 m, Sockel max. 30 cm hoch, über OK Fahrbahn gemessen.

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen aus senkrechten Holzlatten 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.

### 3.6 BEPFLANZUNGEN



Bäume Sträucher

Bepflanzung auf Privatgrund -zwingendes Pflanzgebot-

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.

An der westlichen Grenze des Bebauungsplangebietes (das betrifft die neuen Baugrundstücke 1, 2, 5, 9 und 13) sind zur Schaffung der Ortsrandeingrünung die diesbezüglichen, zusätzlichen Eintragungen im Bebauungsplan zu beachten!

### 3.7 SAMMELN VON REGENWASSER

Zum Sammeln von Regenwasser als Brauchwasser wird auf den Privatgrundstücken der Bau von Regenwasserzisternen empfohlen.



# PLANVERMERKE AUF DEM BEBAUUNGSPLAN

A Aufstellung beschlossen vom Stadt-/Gemeinderat in der Sitzung am

27.07.1992

Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1

BauGB am 01.03.1992 ortsüblich bekanntgemacht.

Ebermannstadt, den 30.04.1996



1. Bürgermeister

~~B öffentliche Darlegung und Anhörung nach § 2 a Abs. 2 BauGB durchgeführt~~

~~durch ..... am .....~~

~~....., den .....~~

~~1. Bürgermeister~~

C Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 a 3

Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegt vom 29.01.1996

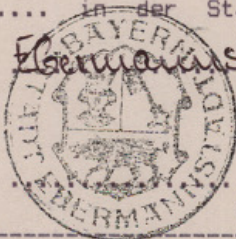
bis einschließlich 01.03.1996

aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Stadt-/Gemeinderates vom

20.11.1995

und der Bekanntmachung in der Mit.VG.EB.

vom 12.01.1996 in der Stadt-/Gemeindeverwaltung



Ebermannstadt, den 30.04.1996

1. Bürgermeister

D Die Stadt-/Gemeinde Ebermannstadt hat mit Beschluß des Stadt-/Gemeinderates

vom 29.04.1996 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Ebermannstadt, den 30.04.1996



1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan "Lettenwiesen", Ortsteil Niedermirsberg der Stadt Ebermannstadt wurde dem Landratsamt angezeigt. Das Anzeigeverfahren wurde durchgeführt. Es wird keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Landratsamt Forchheim  
-Dienststelle Ebermannstadt  
Ebermannstadt, den 24.5.96

I.A.

Thiel, Regierungsdirektor



F Der genehmigte Bebauungsplan mit Begründung liegt ab ... 02.07.1996 .....

in der VG Ebermannstadt gemäß § 12 Satz 1 BauGB zu jedermanns Einsicht aus.

Die Genehmigung ist am 01.07.1996 ..... ortsüblich durch Veröffentlichung  
im Amtsblatt der VG Ebermannstadt bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BauGB rechtsverbindlich.

Ebermannstadt, den 02.07.1996 .....



*[Handwritten signature]*

1. Bürgermeister