

STADT EBERMANNSTADT

LANDKREIS FORCHHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR 13

„OCHSENWIESEN“

M = 1:1000

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde am 10.3.1977... § 2, Abs. 6 BBauG vom 10.3.1977... bis 22.4.1977 öffentlich ausgelegt.

Ebermannstadt, den 5.7.1978...

Arler

1. Bürgermeister

Die Stadt Ebermannstadt hat mit Beschluß des Stadtrates vom 30.6.1977... den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Ebermannstadt, den 5.7.1978...

Arler

1. Bürgermeister

Die Regierung von Oberfranken hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 19.12.1977... AZ. V/1 - 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.

Bayreuth, den 19.12.1977...

Landratsamt Regierung v. Oberfranken

i. A. Petz

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 3.7.1978... bis daterend... gemäß § 12, Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 3.7.1978... ortsüblich durch *Mitteilungsblatt*... bekannt gemacht worden.

Ebermannstadt, den 5.7.1978...

Arler


1. Bürgermeister

bearbeitet:		<i>Willu</i>
geändert:	20.12.76	<i>Willu</i>
	1.9.77	<i>Willu</i>



Willu
 KUHNT u. BIEBER
 INGENIEURBÜRO
 8553 EBERMANNSTADT
 HAUPTSTR. 5 RUF 523

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Erdgeschossig bergseitig		Erdgeschoß u. 1. Obergeschoß	<input checked="" type="checkbox"/> Garagen
1-geschossig talseitig		Satteldach 25-30° Dachneigung	Dachneigung 0 - 10°
Satteldach 25-30° Dachneigung		Dachgauben: keine	Einschleppung zum Hauptdach
Dachgauben: keine		Kniestock 0 - 25 cm	möglich, Kellergaragen auf
Dachausbauten: Einzelne Giebelzimmer möglich		Dachausbauten: Einzelne Giebelzimmer möglich	hangseitiger Straßenseite möglich
Kniestock: 0 - 50 cm		Dunkle Dacheindeckung	
Dunkle Dacheindeckung			

Architektonisch individuell gestaltete Entwürfe, die geringfügig von den Grundzügen der Planungs- Festsetzungen abweichen (z. B. Überschreitung der Baugrenzen, Verlegung des Firstes unter Einhal- tung der Hauptfirstrichtung, ungleiche Dachneigung) sind als Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BBauG zu- gelassen. Die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO muß jedoch gewährleistet sein.

Weitere Festsetzungen: (nach DIN 18003)

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

1.1.3. **WA** = Allgemeines Wohngebiet: (§ 4 BauNVO)

1.3.1. **GE** = Gewerbegebiet: (§ 8 BauNVO)
mit Nutzungsbeschränkung auf 55/40 dB Tag/Nacht nach DIN 18005


1.4.2. **SO** = Sonderbaugewerbegebiet - Gymnasium (§ 11 BauNVO)
mit Nutzungsbeschränkung des Pausenhofes und der Sportanlage auf
40 dB nach DIN 18005 ab 20 Uhr

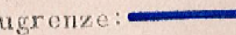
2. Maß der baulichen Nutzung (§ Abs. 1 Nr. 1 Buchst. des BBauG sowie § 16 Abs. 2 u. § 17 BauNVO)

- 2.1. Zahl der Vollgeschosse (Z) als Höchstgrenze 11, GE Z = 1
- 2.2. Grundflächenzahl für WA GRZ = 0,3, SO GRZ = 0,3, GE GRZ = 0,6
- 2.3. Geschosflächenzahl für WA = GFZ 0,6, SO = 0,6, GE GFZ = 0,8
- 2.4. maximale Traufhöhe im GE bei Schutzstreifenbreite unter 15 m = 3,00 m

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

3.1. **o** = offene Bauweise

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 lie- gen. Maßgebend ist der Mittelwert zwischen den bergseitig liegenden Hauskanten.
- b) Das natürliche Gelände darf durch Auffüllung oder Abgrabung nicht verändert werden.
- c) Ausnahmen von den Festsetzungen der Abs. a) und 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, keine Asbestzement- o. ä. Plattenverkleidung der Fassaden


Einriedungen:


Höhe einschl. des Sockels einheitlich 1,-- m, Sockelhöhe höchstens 40 cm, gemessen über der fertigen Gehsteig- bzw. Straßendecke. Längs der öffentlichen Wege sind die Einfriedungen aus Holzplanken, mit Metallzaun 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,-- m beträgt. Bergseitig sind Stützmauern max. 0,80 m hoch zuzüglich max. 60 cm hohem Jägerzaun zugelassen

4. Bauliche Anlagen für Gemeinbedarf § 5 Abs. 2 Nr. 2


4.1. Baugrundstück für Gemeinbedarf 

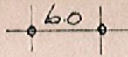
4.2. Schule 


4.3. Kirche 

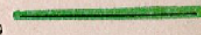
4.4. Kindergarten 

5. Verkehrsflächen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)

5.2. Straßenverkehrsflächen: 

5.1.6. Maßzahl: 

6.1.2. Parkbuchte 

6.3. Straßenbegrenzungslinie, 
Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen:

- gen. Maßgebend ist der Mittelwert zwischen den bergseitig liegenden Hauskanten.
- b) Das natürliche Gelände darf durch Auffüllung oder Abgrabung nicht verändert werden.
- c) Ausnahmen von den Festsetzungen der Abs. a) und 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, keine Asbestzement- o. ä. Plattenverkleidung der Fassaden

Einfriedungen:



Höhe einschl. des Sockels einheitlich 1,-- m, Sockelhöhe höchstens 40 cm, gemessen über der fertigen Gehsteig- bzw. Straßendecke. Längs der öffentlichen Wege sind die Einfriedungen aus Holzplatten, mit Metallzaun 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,-- m beträgt. Bergseitig sind Stützmauern max. 0,80 m hoch zuzüglich max. 60 cm hohem Jägerzaun zugelassen.

Bauliche Anlagen für Gemeinbedarf § 5 Abs. 2 Nr. 2

- 1.1. Baugrundstück für Gemeinbedarf 
- 1.2. Schule  1.3. Kirche  1.4. Kindergarten 


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

6.1.2. Straßenverkehrsflächen:  6.1.6. Maßzahl: 

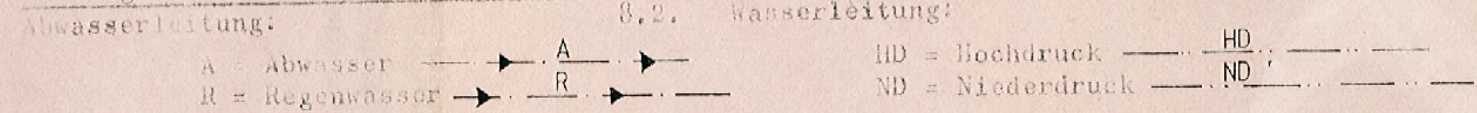
6.1.2. Parkbucht:  6.3. Straßenbegrenzungslinie, 
Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen:

6.1.3. Fußweg: 




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

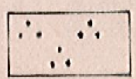
Trafostation: 

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




Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)



- 9.1. Grünflächen:  9.2. Spielplatz  9.3. Sportplatz 

9.4. Parkanlage: 


Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 u. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)


12.1. Landwirtschaftliche Fläche: 

Sonstige Darstellungen u. Festsetzungen:

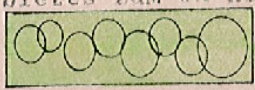
13.1. Flächen für Stellplätze od. Garagen: (§ 9 Abs. 1 Buchst. e und Nr. 12 BBauG)
Gemeinschaftsstellplätze = GST  Garagen = 

Bei beidseitigem Grenzanbau von Garagen ist eine einheitliche Gestaltungsweise anzustreben!

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


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

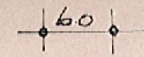
13.7. Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BBauG) 


Schutzanpflanzungsstreifen zur Abschirmung des Gewerbegebietes zum WA hin. Es ist eine dichte Bepflanzung, mindestens 3,00 m hoch, vorzusehen. 


13.9. Erschließungsleitungen:
Die Fernsprech- und Stromleitungen zur Versorgung des Baugebietes sind nach Möglichkeit unterirdisch zu verkabeln.
Nebengebäude sind außerhalb der angewiesenen Flächen nicht zulässig, desgleichen nicht genehmigungspflichtige Gebäude.
Kleintiere dürfen nur in den im Bebauungsplan ausgewiesenen Nebengebäuden gehalten werden.

5. Verkehrsflächen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)

5.2. Straßenverkehrsflächen: 


6.1.6. Maßzahl: 

6.1.2. Parkbucht: 

6.3. Straßenbegrenzungslinie, 
Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen:

6.1.3. Fußweg: 

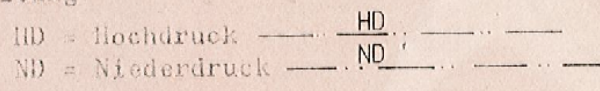
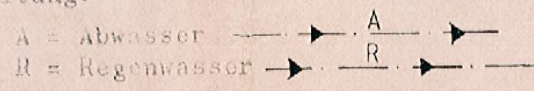
7. Flächen der Versorgungsanlagen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und 7 BBauG)

Trafostation: 


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


8.1. Abwasserleitung:


8.2. Wasserleitung:




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


9.1. Grünflächen: 

9.2. Spielplatz 

9.3. Sportplatz 


9.4. Parkanlage: 

12. Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 u. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)

12.1. Landwirtschaftliche Fläche: 

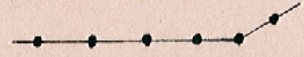
13. sonstige Darstellungen u. Festsetzungen:


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


Gemeinschaftsstellplätze = GST 


Garagen = 

Bei beidseitigem Grenzanbau von Garagen ist eine einheitliche Gestaltungsweise anzustreben!

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

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

13.7. Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BBauG) 

Schutzanpflanzungsstreifen zur Abschirmung des Gewerbegebietes zum WA hin. Es ist eine dichte Bepflanzung, mindestens 3,00 m hoch, vorzusehen. 

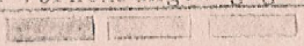
13.9. Erschließungsleitungen:

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

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.

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

14.5. Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Naturgefahren erforderlich sind: (§ 5 Abs. 3 und § 9 Abs. 3 BBauG) 


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 Möglichkeiten 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.
- d) Die Abwasseranlagen sind im Trennsystem auszuführen.


Hinweise:

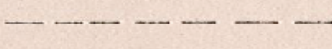
Wohngebäude vorhanden:



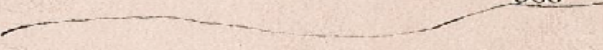
Garagen und Nebengebäude vorhanden: 

Grundstücksgrenzen:

vorhanden: 

vorgeschlagen: 

Flurstücksnummer: 25 2

Höhenschichtlinien:  300

STADT EBERMANNSTADT

LANDKREIS FORCHHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR 13