

# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN " PEUNT II "

Stand : 2.6.1997



FISCHER LAUTNER  
ROSE - MARIE MEHLER

Architekten  
Landschaftsarchitektin

## B. ZEICHENERKLÄRUNGEN

### 1. FESTSETZUNGEN

#### Art der baulichen Nutzung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

WA

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MI

Mischgebiet

#### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

z.B. (II)

Zahl der Vollgeschosse zwingend

z.B. I

Zahl der Vollgeschosse möglich

z.B. GF 200

Maximale Geschoßfläche

z.B. GR 120

Maximale Grundfläche



Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)



Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

## Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig



nur Doppelhäuser zulässig



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



nur Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig

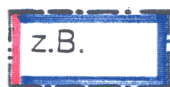


nur Geschosswohnungen zulässig

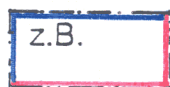
Senioren - Wohnen

Gem

Gemeinschaftshaus



Hauptbaukörper



Nebenbaukörper - Anbauzonen



Firstrichtung

Satteldach



Pulldach, mit Steigrichtung

## Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie  
( Grenze für öffentliche Verkehrsflächen )

Öffentliche Strassenverkehrsfläche für KFZ-Verkehr



Ein- bzw. Ausfahrt



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
(verkehrsberuhigter Bereich)



Fuß- und Radweg öffentlich



Fußweg öffentlich



Trampelpfad öffentlich



Sitzbereich öffentlich



Entwässerungsmulde, auch privater Fußweg "Mistweg"

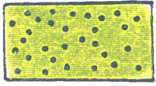


gemeinsamer privater Erschliessungsbereich

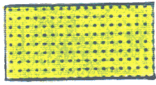
## Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 23 Abs. 2 BauNVO)
GSt	gemeinschaftliche PKW-Stellplatzanlage
GGa	gemeinschaftliche Garagen und Stellplatzüberdachung
GCa	gemeinschaftliche Stellplatzüberdachung, Carports
St	offener Stellplätze
Ga	Garagen
Ca	Stellplatzüberdachung, Carport
M	Standort für Wertstoffe, Biotonne und Restmüll
S	Gartenschuppen, Gewächshäuser
St P	Stellplatz Besucher

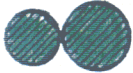
**Grünflächen**



öffentliche Grünflächen



private Grünflächen



vorhandene und zu erhaltende Einzelbäume



vorhandene und zu erhaltende Obstbäume



vorhandene und zu erhaltende geschlossene Gehölzbestände



zu pflanzender Großbaum



zu pflanzender Kleinbaum



zu pflanzender Obstbaum



zu pflanzende Hecken- bzw. Gehölzgruppen



Entwässerungsmulde bzw. Mistweg



Regenwassergraben, ständig wasserführend



Stillwasserbereich mit Flachwasserzonen



Spielplatz

## Sonstige Darstellungen und Nutzungen



Flächen für Gemeinbedarf

Gast

gewerbliche Nutzung mit Gastronomie erwünscht

Gem

Gemeinschafts-/ Spielhaus

z.B. 3.0

Maßangabe in Meter

## 2. HINWEISE



Standortvorschlag Hausmüllabholstelle



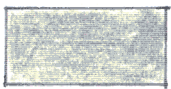
Standortvorschlag Hydrant



vorgeschlagene Grundstücksteilung

TS

Elektrizität / Umformerstation



Gebäude mit Bestandsschutz ohne Baurecht

## 3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



bestehende Grundstücksgrenzen



bestehende Kanalleitung unterirdisch



bestehendes Gebäude

## C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 3. Maß der baulichen Nutzungen

#### 3.1. Hauptbaukörper Einfamilienhäuser

Die Haustiefe beträgt 7,0 Meter.

Die ost- und westseitige Wandhöhe ( Traufhöhe ) beträgt 5,8 Meter über FOK EG.

Zahl der Vollgeschosse zwingend : E + 1 ( E + 1 + D möglich ).

Je Grundstück ist eine Wohneinheit + Einliegerwohnung zulässig.

#### 3.2. Hauptbaukörper Doppelhäuser

Die Haustiefe beträgt 7,4 Meter .

Die nord- und südseitige Wandhöhe ( Traufhöhe ) beträgt 5,8 Meter über FOK EG

Zahl der Vollgeschosse zwingend : E + 1 ( E + 1 + D möglich ).

Je Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit + Einliegerwohnung zulässig.

#### 3.3. Hauptbaukörper Reihenhäuser

Die Haustiefe beträgt 7,4 Meter.

Die nord- und südseitige Wandhöhe ( Traufhöhe ) beträgt 5,8 Meter über FOK EG

Zahl der Vollgeschosse zwingend : E + 1 ( E + 1 + D möglich ).

Je Grundstück ist eine Wohneinheit + Einliegerwohnung zulässig .

#### 3.4. Hauptbaukörper Geschosswohnungen

Die Haustiefe beträgt 7,4 Meter.

Die maximale Wandhöhe ( Traufhöhe ) beträgt 6,5 Meter über FOK EG für die Häuser am Damm, 5,8 Meter über FOK EG für die Häuser am Wendepplatz der Hausgruppen..

Zahl der Vollgeschosse zwingend : E + 1 + D , Dachgeschoss als Vollgeschoss für die Häuser am Damm, E + 1 ( E + 1 + D möglich ) für die Häuser am Wendepplatz.

#### 3.5. Hauptbaukörper Gemeinschaftshäuser

Die Haustiefe und die Hausbreite betragen 7,0 Meter .

Die Traufhöhe ( zum Grünbereich ) beträgt 2,75 Meter über FOK EG.

Zahl der Vollgeschosse : E

#### 3.6. Hauptbaukörper Senioren - Wohnanlage

Die Haustiefe beträgt max. 9,5 Meter .

Die maximale Wandhöhe ( Traufhöhe ) beträgt 8,7 Meter über FOK EG.

Zahl der möglichen Vollgeschosse : E + 2

Dachgeschoss nicht ausgebaut .



#### 4. Baukörper und gestalterische Festsetzungen

Die baulichen Anlagen werden unterschieden in Hauptbaukörper (s.o.), Nebenbaukörper (Anbauzone), Garagen und Nebenanlagen.

Die Nebenbaukörper sind in ihrer Gestaltung deutlich abgesetzte Anbauten an die Hauptbaukörper.

Bezugspunkt für alle Höhenangaben, auch der Wandhöhe, ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses FOK bzw. bei Garagen und Nebenanlagen das unmittelbar angrenzende Gelände .

Oberer Bezugspunkt der Wandhöhe ist der Schnittpunkt von Oberkante Dachdeckung mit der Aussenkante der fertigen Fassade .

FOK EG max. 15 cm über bestehende OK Gelände

##### 4.1. Nebenbaukörper bei Einfamilienhäusern

Um bei den Einfamilienhäusern eine Kettenhausbebauung zu ermöglichen sind Anbauten auf der Ost - und Westseite bis an die Grundstücksgrenze zulässig .

Die Bautiefe beträgt für 5,5 m breite eingeschossige Anbauten maximal 5,5 Meter.

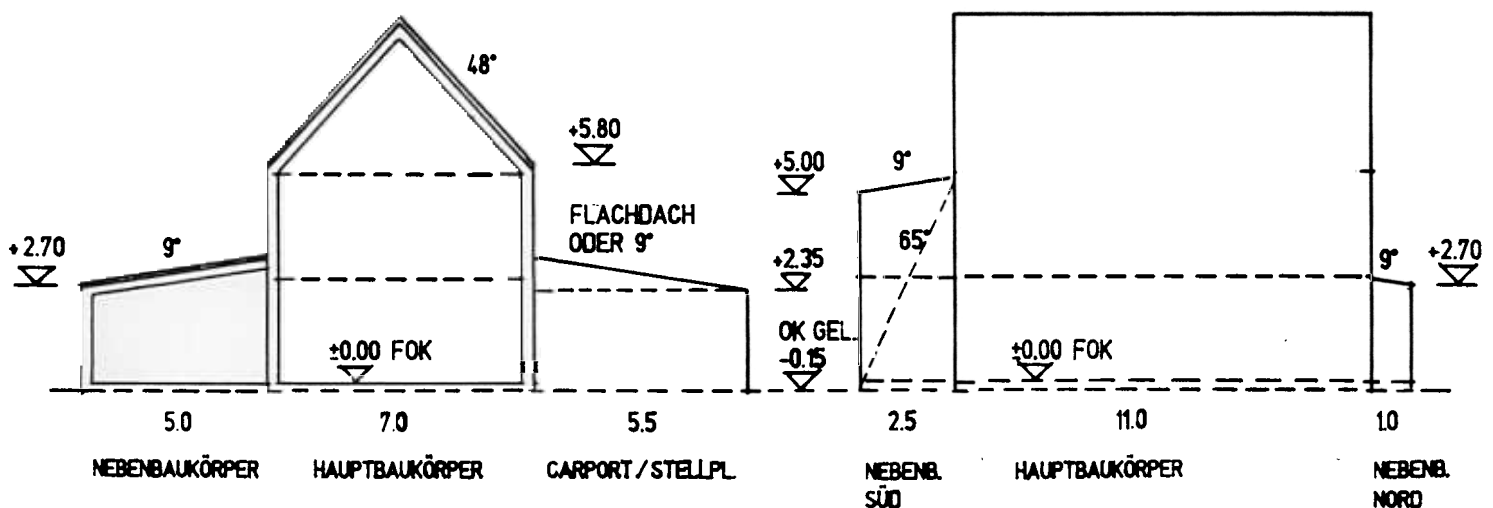
Die Traufhöhe beträgt 2,70 Meter.

Ein Carportanbau ist nur an der gekennzeichneten Stelle zulässig.

In der südlichen Anbauzone sind nur Balkone, Pergolen und Glashäuser in Leichtbauweise (Stahl/Holz) bis zu einer maximalen Bautiefe von 2, 5 Metern und zwei Geschossen zulässig . Geschlossene Anbauten, z.B. Glashäuser, werden voll zur Geschossfläche gerechnet.

In der nördlichen Anbauzone sind nur eingeschossige Anbauten ( Windfang, Küchenvorbau,...) bis zu einer Bautiefe von 1,0 Metern auf 5.0 Meter Breite möglich.

Schnitt Einfamilienhaus 1/200:



## 4.2. Nebenbaukörper bei Doppelhäusern

Bei den Doppelhäusern sind Anbauten auf der Ost - und Westseite zulässig.

Die Bautiefe beträgt für bis zu 5,5 Meter breite eingeschossige Anbauten maximal 5,5 Meter.

Die Traufhöhe beträgt 2,70 Meter

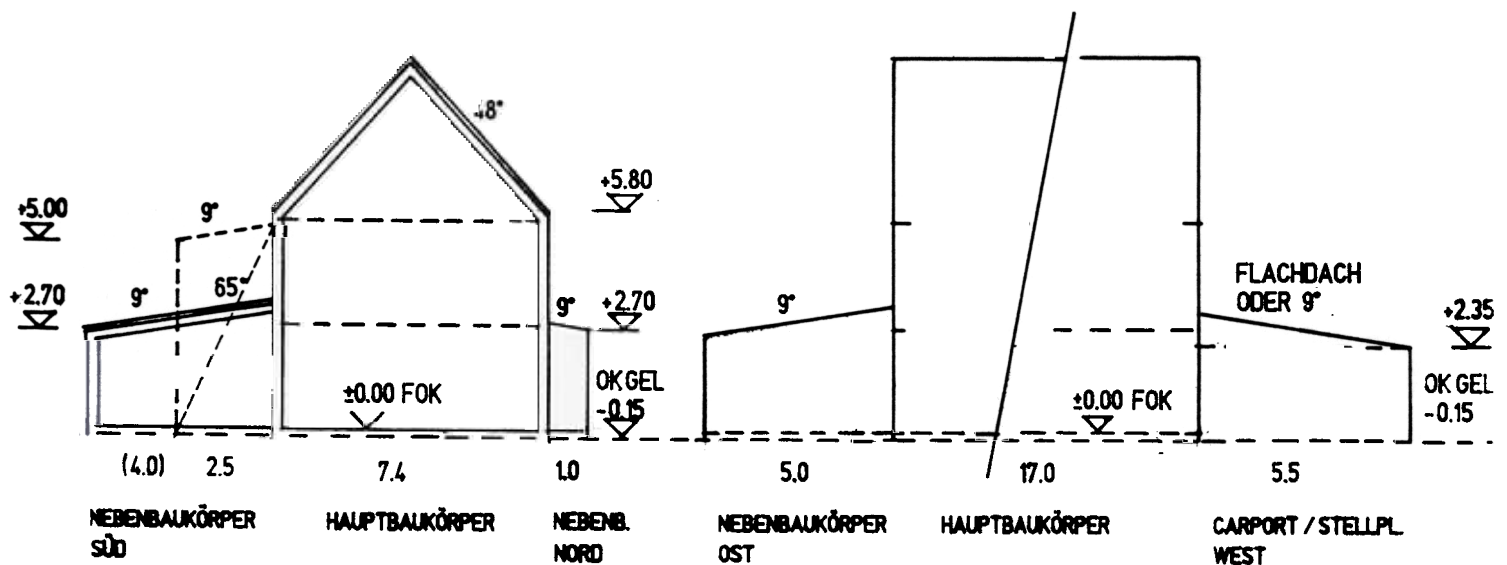
Ein Carportanbau ist nur an der gekennzeichneten Stelle der Doppelhaushälfte möglich.

Im Süden ist je Doppelhaushälfte ein bis zu 5,5 Meter breiter eingeschossiger Anbau mit maximal 4,0 Meter Bautiefe möglich.

Alternativ dazu ist ein 2,5 Meter tiefer Anbau in Leichtbauweise (Stahl/Holz) über die gesamte Hausbreite und zwei Geschosse möglich.

Geschlossene Anbauten, z.B. Glashäuser, werden voll zur Geschossfläche gerechnet. In der nördlichen Anbauzone sind eingeschossige Anbauten ( Windfang, Küchenvorbauten,... ) bis zu einer Bautiefe von 1,0 Meter und 5.0 Meter Breite je Doppelhaushälfte möglich.

Schnitt Doppelhaus 1/200



### 4.3. Nebenbaukörper bei Reihenhäusern

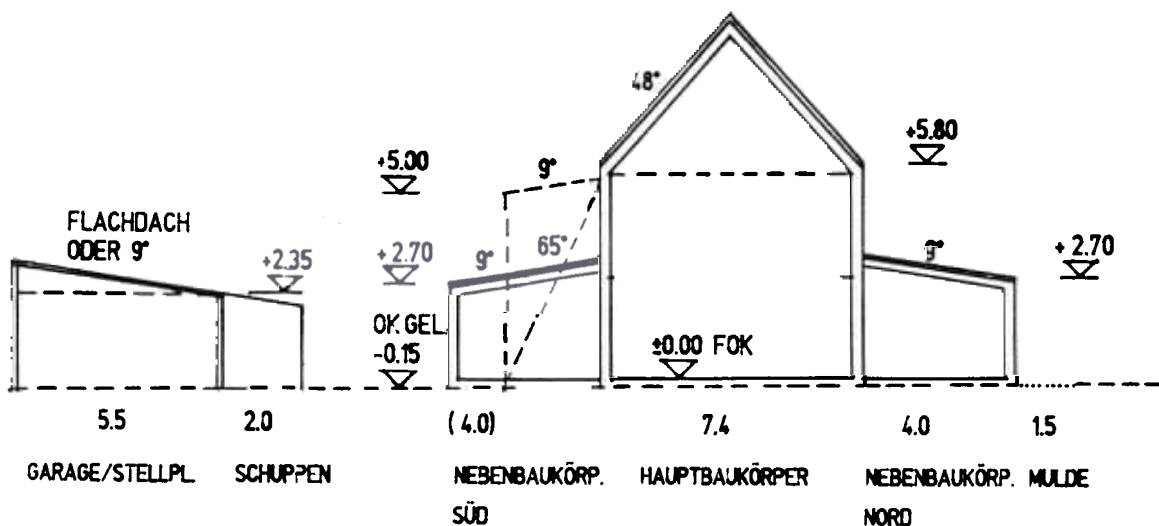
Bei den Reihenhäusern sind Anbauten sowohl auf der Nordseite als auch auf der Südseite (Garten) zulässig.

Die Bautiefe für 4,5 Meter breite eingeschossige Anbauten im Norden und Süden beträgt maximal 4,0 Meter.

Die Traufhöhe beträgt 2,70 Meter

In der südlichen Anbauzone ist alternativ dazu ein 2,5 Meter tiefer Anbau in Leichtbauweise ( Stahl /Holz ) über die gesamte Hausbreite und zwei Geschosse möglich .

Schnitt Reihenhäuser 1/200:



#### 4.4. Nebenbaukörper beim Geschosswohnungsbau

Beim Geschosswohnungsbau am Damm ( E+1+D ) sind an den Gebäudelängsseiten Anbauten in Leichtbauweise (Stahl/Holz) bis zu einer Bautiefe von 2,5 Metern zulässig. Maximale Höhe 5,7 Meter.

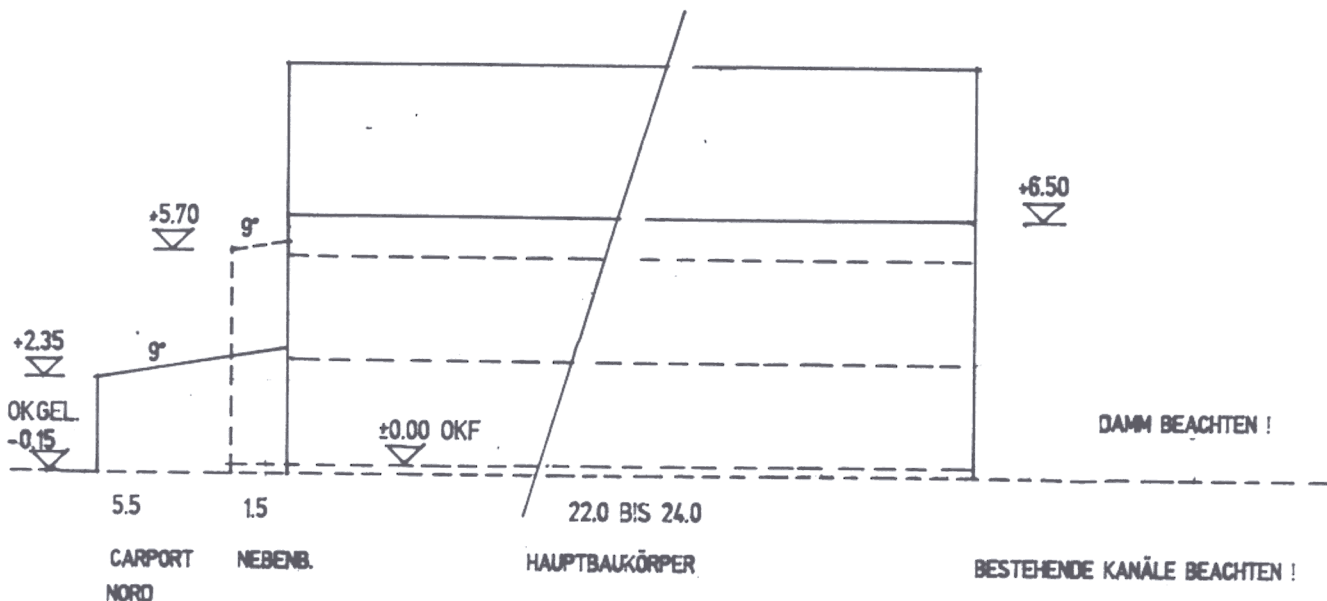
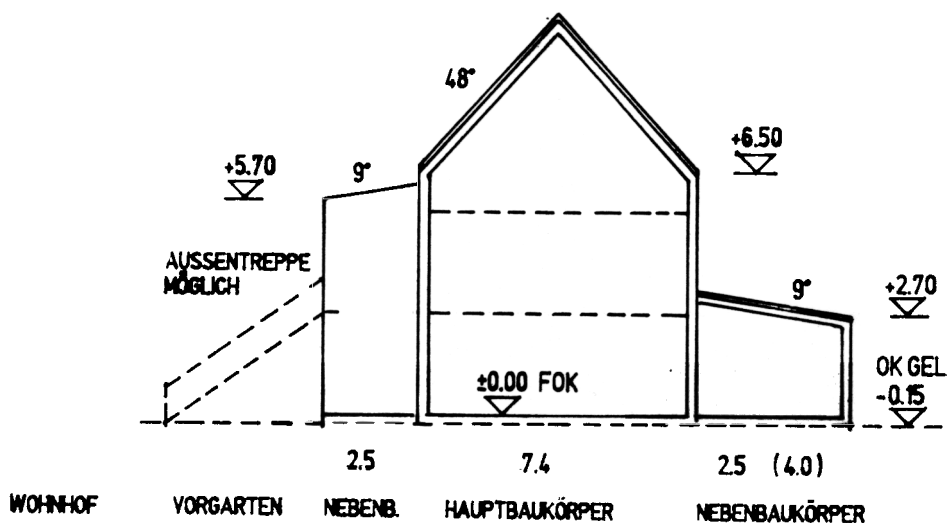
Geschlossene Anbauten, z.B. Glashäuser, werden voll zur Geschossfläche gerechnet.

An der hofabgewandten Längsseite kann - alternativ zum hohen Anbau - für jede EG - Wohnung ein eingeschossiger Anbau bis zu einer Tiefe von 4,0 Metern und einer max. Breite von 4,5 Metern errichtet werden.

Die zulässige Traufhöhe beträgt 2,70 m.

Aussentreppen sind in den gekennzeichneten Bereichen auch außerhalb des Baufensters zulässig.

Schnitt Geschosswohnungsbau am Damm 1/200

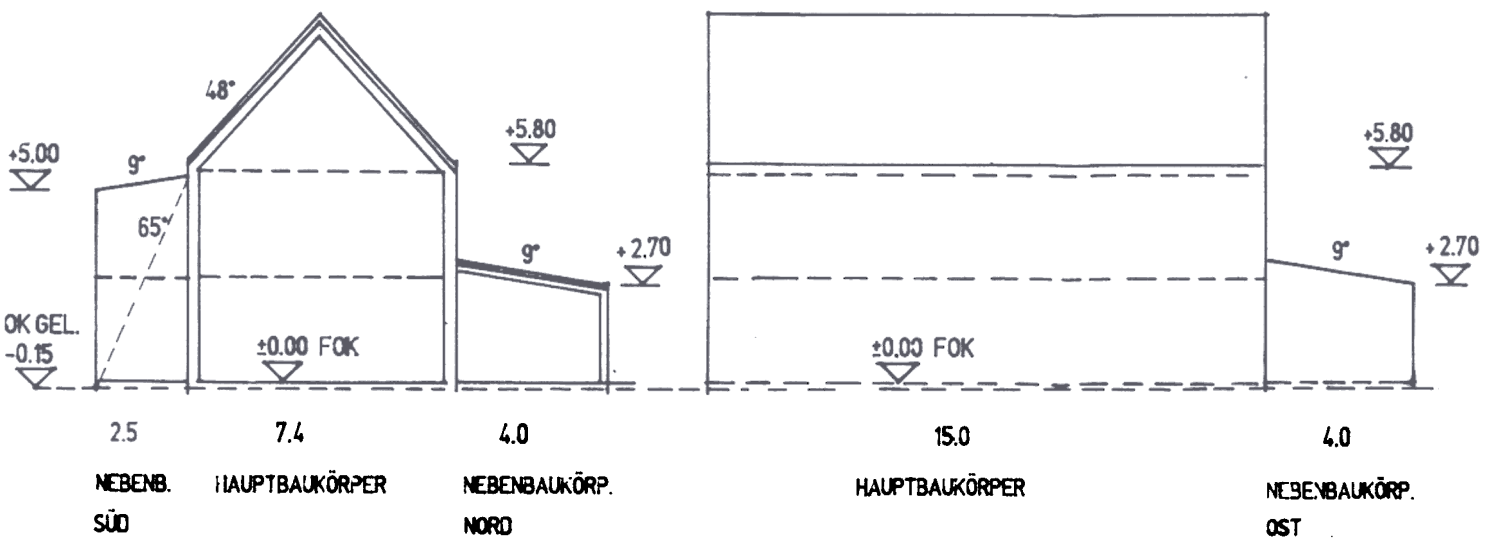


Beim Geschosswohnungsbau am Wendeplatz der Hausgruppe ( E+1 ) ist nach Süden ein 2-geschossiger Anbau in Leichtbauweise (Stahl/Holz) bis zu einer Bautiefe von 2,5 Metern zulässig, maximale Höhe 5,0 Meter.  
Geschlossene Anbauten, z.B. Glashäuser werden voll zur Geschossfläche gerechnet.

An der hofabgewandten Längsseite ( Nordseite ) und an der östlichen Giebelwand können jeweils eingeschossige Anbauten bis zu einer Tiefe von 4,0 Metern und einer max. Breite von 4,5 Metern errichtet werden.  
Die zulässige Traufhöhe beträgt 2,70 m.

Ausstertreppen sind in den gekennzeichneten Bereichen auch außerhalb des Baufensters zulässig.

### Schnitt Geschosswohnungsbau am Wendeplatz der Hausgruppe 1/200

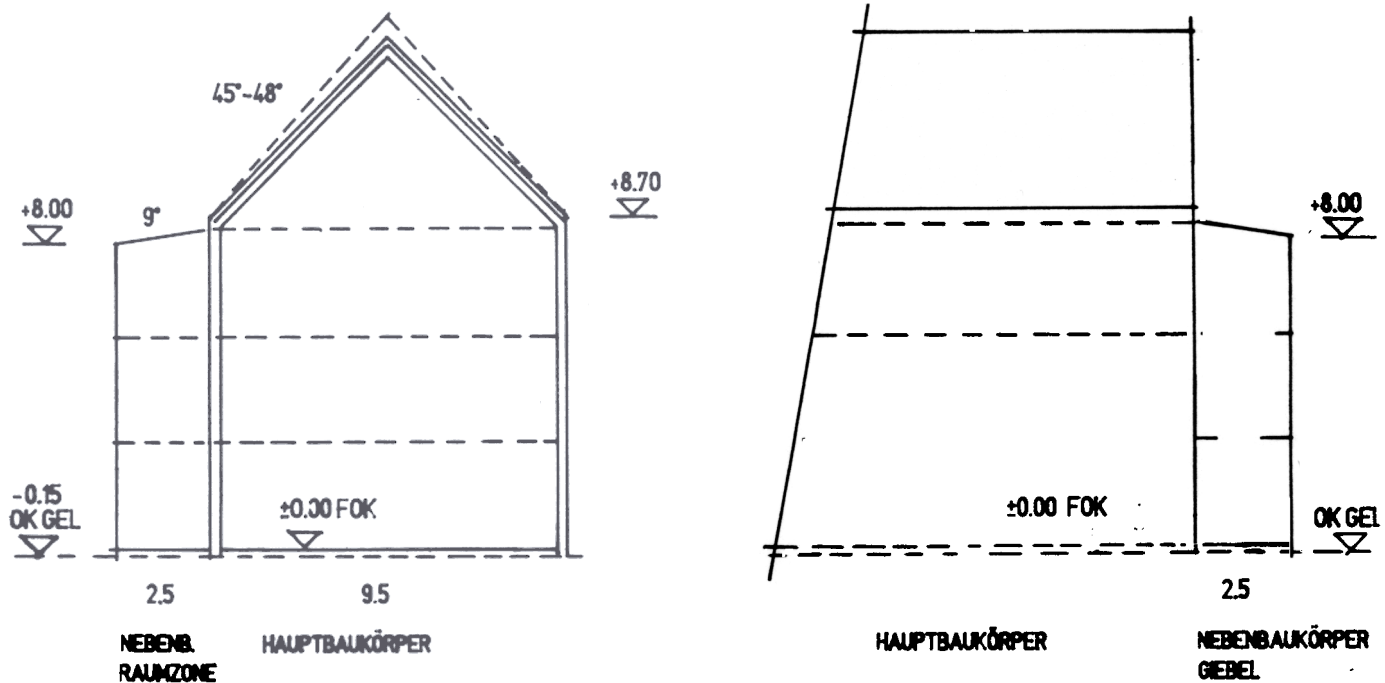


#### 4.5. Nebenbaukörper beim Senioren-Wohnen

Anbauten (Balkone, Pergolen, Glashäuser) sind nur in Leichtbauweise (Stahl/Holz) bis zu einer Bautiefe von 2,5 Metern und drei Geschossen zulässig.

Geschlossene Anbauten, z.B. Glashäuser, werden voll zur Geschossfläche gerechnet.

Schnitt Senioren - Wohnen 1/200



#### 4.6. Garagen und Nebenanlagen

Die maximale Wandhöhe (Traufhöhe) beträgt 2,50 m über Gelände. Offene Stellplatzüberdachungen und Gartenschuppen sind in Holzbauweise zu errichten.

Für Reihenhausbebauung

Es sind pro Haus eine Garage und ein Carport möglich.

Dabei ist zu beachten, daß die Seitenwand der Garage, des Carports bzw. Stellplatzes den Erschließungsraum begrenzen und definieren muss.

Diese Begrenzung ist auch dann zu errichten, wenn keine Garage oder Carport gebaut werden.

Die Begrenzung kann dabei als Wand, Spalier, Rankgerüst, ... ausgebildet werden.



#### 4.8. Materialien, Oberflächen, Einzelemente

Als Fassadenmaterial für die Außenwände der Gebäude ist zulässig:

- Verputz, glatt verrieben, heller Anstrich.
- Holzverschalung mit heller Farblasur
- Lärchenholzschalung unbehandelt

Unzulässig sind Fliesen- und Plattenverblendungen, Waschbeton, auffällig strukturierter Putz, sowie Stoffe, deren Verarbeitung und Entsorgung Umwelt und Gesundheit schädigen.

Aus gestalterischen Gründen wird empfohlen auf Rolläden zu verzichten und statt dessen Fensterläden in Form von Klappläden vorzuziehen.

Zum Schutz der Gewässer sind Dächer, Dachrinnen und Fallrohre aus Kupferblech unzulässig.

Die Nebenbaukörper müssen sich vom Hauptbaukörper deutlich absetzen.

Nebenanlagen und Garagentore müssen mit Holz verschalt werden.

Innerhalb der Anbauzone sind für Balkone, Glashäuser und Sichtschutzwände ausschließlich Leichtbaukonstruktionen ( Holz/Stahl ) möglich .

### **5. Verkehrsanlagen**

Im Bauantrag sind die Stellplätze und Garagen nach folgendem Schlüssel nachzuweisen:

- |                                  |                   |                |
|----------------------------------|-------------------|----------------|
| - für Wohneinheiten bis          | 80 m2 Wohnfläche  | 1,0 Carport/St |
| - für Wohneinheiten von 80 - 110 | m2 Wohnfläche     | 1,5 Carport/St |
| - für Wohneinheiten über         | 110 m2 Wohnfläche | 2,0 Carport/St |

- je Reihenhaus 2 Carport/Stellplätze, davon max. einer als Garage

- je Einfamilien bzw. Doppelhaushälfte 2 Carport/Stellplätze

bei Errichtung einer zweiten Wohneinheit ( Einliegerwohnung ) ist kein zusätzlicher Stellplatz nachzuweisen.

#### 5.1. Offene Stellplätze

vollständig unversiegelte Ausführung (Belag: Schotter oder Schotterrasen, alternativ dazu Rasenfugenpflaster)

Der Stammschutz und das ungehinderte Wurzelwachstum der zu pflanzenden Bäume muß gewährleistet sein.



## 5.2. Wohnstrasse "Am Kirchenwehr"

Die Strasse "Am Kirchenwehr" ist als verkehrsberuhigter Bereich für KFZ - und Fußgänger auszubilden.

- Eine Breite von 5,0 Metern wird asphaltiert mit einer Mastixdecke ausgebildet.
- Zwischen Bahnhofstrasse und Beginn der Scheunen mit seitlichem Pflasterstreifen und soweit Flächen verfügbar sind mit einem Grünstreifen (Schotterrasen, Rasen- oder Krautsaum ).

Die Vorflächen der Scheunen sind entsprechend dem jetzigen Charakter als "grüne" Flächen (teilweise Lagerflächen) zu nutzen.

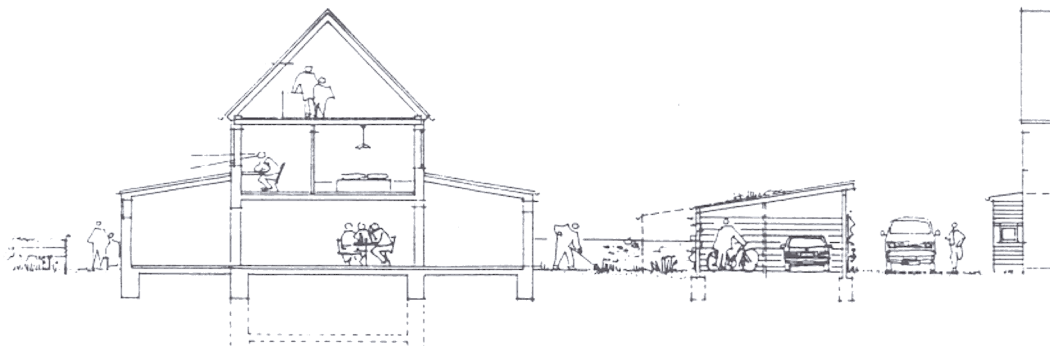
Befestigung : Schotterrasen oder Rasen- bzw. Krautsaum  
Einzäunungen sind unzulässig !



## 5.3. Sonstige Wohnstrassen und Wohnwege

Wohnstrassen und Wohnwege sind als verkehrsberuhigte Bereiche auszubilden  
- Mischprinzip nach EAE 85

Die Wohnwege besitzen eine Gesamtbreite von 5,5 m,  
ein befahrbarer Streifen von 3.5 m Breite wird mit Pflasterbelag ausgebildet.  
Die beidseitigen Randstreifen sind als "Grünstreifen" mit Schotterrasen bzw. Krautsaum auszubilden .



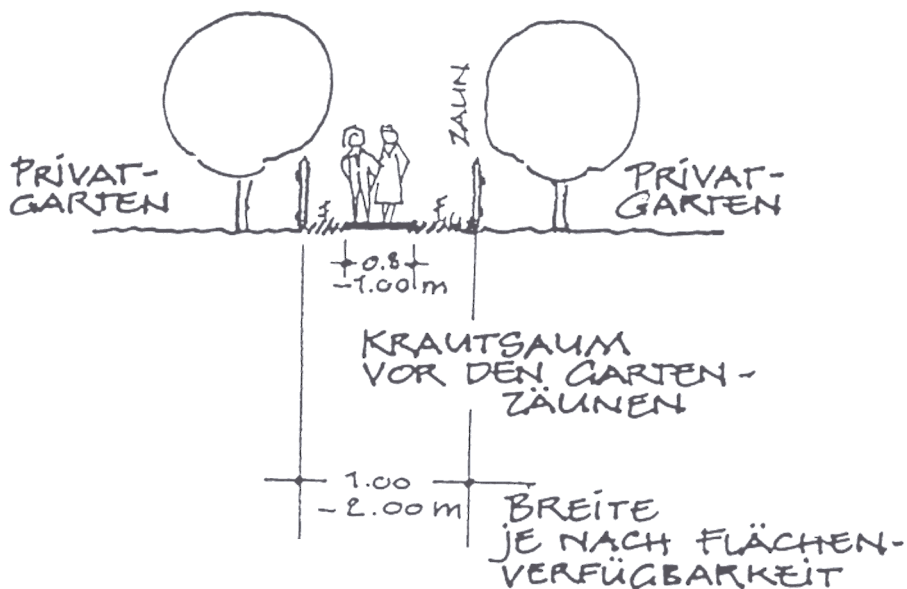
#### 5.4. Öffentliche Wege

Die öffentlichen Wege bleiben unversiegelt.

Sie sind mit einer wassergebundenen Decke auszubauen und haben unterschiedliche Breiten von 0,8 bis 2,5 Metern.

Der Hauptweg ist im Bereich der Flutmulde auch für Radfahrer nutzbar und daher 2,5 m breit, südlich des Kirchenwehres ist er, nur für Fußgänger nutzbar, 2,00 m breit.

Trampelpfade mit einer nutzbaren Breite von ca. 0,8 m liegen als Nord- Süd Verbindungen der Hausgruppen untereinander zwischen Scheunen und Gärten und zwischen den Privatgrundstücken.



## **6. Ver- und Entsorgungsanlagen**

### **6.1. Abfall- und Wertstoffbehälter**

Die Aufstellung von Müll- und Wertstofftonnen, bzw. -containern ist nur innerhalb der Nebenanlagen oder Nebenkörper, bzw. im ausgewiesenen Wertstoffraum zulässig.

Der Abtransport erfolgt an der Wohnstrasse " Am Kirchenwehr ". Die Sammelstelle befindet sich in der Durchfahrt.

Am Tag des Abtransportes müssen die Behälter an die Wohnstrasse " Am Kirchenwehr " gebracht werden.

### **6.2. Hausanschlüsse**

Hausanschlußsäulen müssen in die Fassade oder in die Nebenanlagen integriert werden.

### **6.3. Oberflächenwasser**

Das Dachwasser ist in einer Zisterne mit Überlauf zu sammeln und wieder zu verwenden.

Das Oberflächenwasser der Wohnhöfe und Plätze, sowie das überschüssige Dachwasser der Gebäude ist möglichst in einer offenen Rinne der Entwässerungsmulde zuzuführen.

Überschüssiges Wasser ist zu versickern.

STADT: Ebermannstadt  
LANDKREIS: Forchheim

Bebauungsplan Nr. 22  
M = 1 : 1000

„PEUNT II“

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 25.07.94 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 01.08.94 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.03.97 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.03.97 bis 18.04.97 öffentlich ausgelegt.

Ebermannstadt, den 08.10.1998

Kraus  
Erster Bürgermeister

2. Der Stadtrat Ebermannstadt hat mit Beschluß vom 05.10.98 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 02.06.97 als Satzung beschlossen.

Ebermannstadt, den 08.10.1998

Kraus  
Erster Bürgermeister

3. Der Bebauungsplan „Peunt II“ wurde der Regierung von Oberfranken angezeigt. Das Anzeigeverfahren wurde durchgeführt. Es wird keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Regierung von Oberfranken

Bayreuth, den 13. JAN. 1998

4. Die Anzeige des Bebauungsplanes wurde am 01.02.1999 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Ebermannstadt zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 4 sowie des § 214 BauGB ist hingewiesen worden

Ebermannstadt, den 02.02.1999

Kraus  
Erster Bürgermeister