

STADT EBERMANNSTADT
LANDKREIS FORCHHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 23

M = 1 : 1000

"PRETZFELDER STRASSE"

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.01.1994 bis 18.02.1994...
in der Stadtverwaltung Ebermannstadt, Rathaus öffentlich ausgestellt.

Ebermannstadt, den 24.02.1994



Kellus

Bürgermeister

Die Stadt Ebermannstadt hat mit Beschluß des ... 28.02.1994 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB (in
Verbindung mit der Verordnung vom 06.7.1982-GVBl S. 450) als Satzung beschlossen.

Ebermannstadt, den 01.03.1994



Kellus

Bürgermeister

Das Landratsamt Forchheim hat den Bebauungsplan vom 17.03.94 Nr. 4-610-94
gemäß § 11 BauGB (in Verbindung mit der Verordnung vom 07.07.1987 BayRS 2130-3-1) genehmigt.

Forchheim, den 17.03.94
Landratsamt Forchheim



TK

L.A. DIETER KAHL REGIERUNGSDIREKTOR

Die Genehmigung ist am 02.04.1994 ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach
§ 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.

Ebermannstadt, den 05.04.1994



Kellus

Bürgermeister

Der Entwurfsverfasser:

architekturbüro
DIETER KAHL
ebermannstadt

vohlmuthshüll, bühler straße 7, tel. 09194/392 fax. 09194/4792

Ebermannstadt, den 10.04.1991, 12.06.91, 30.07.91, 08.06.93, 08.07.93, 21.07.93, 19.12.93, 22.02.94



I. VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

01. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 1 BauNVO)

-  = Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
-  = Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

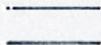
02. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO)

- GFZ ^{1,6}~~0,6~~ = max. Geschosflächenzahl GFZ (§ 17 BauNVO)
- GRZ 0,8 = max. Grundflächenzahl GRZ (§ 17 BauNVO)
- II + D = Zahl der Vollgeschosse als Höchstanzahl
Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und Dachgeschoss (Mischgebiet)

03. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ und 20 BauNVO)

- O = offene Bauweise
- - - - - = Baulinie
-  = Baugrenze

04. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

-  = Staatstraße 2260

05. VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

-  = Straßenverkehrsfläche
-  = Straßenbegrenzungslinie
-  = Einfahrt
-  = Maßangabe

06. HAUPTWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

-  = unterirdischer Abwasserkanal
Ver- und Entsorgungsleitungen können auch durch Privatarundstücke geführt werden. Es besteht eine Duldungspflicht.

07. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

-  = öffentliche Grünfläche
-  = private Grünfläche
-  = Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (heimische).

 = private Grünfläche

 = Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. (**heimische**). (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB) Die vorhandene Bepflanzung ist weitgehend zu erhalten.

 = Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

 = zu erhaltende Bäume

 = zu erhaltende Sträucher

 = Pflanzgebot für hochstämmige, heimische Laubbäume

Bei Geschäftsbauten ist ein Außengestaltungsplan erforderlich.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,50m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost - Telekom - gepflanzt werden.

08. STRASSENBÖSCHUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Stützmauern sind im Bebauungsplan nicht gesondert dargestellt. Sie sind von den Anliegern auf den Baulandflächen zu dulden. Die Nutzung bleibt den Eigentümern ungenommen.

09. Sonstige Festsetzungen

 = Umgrenzung von Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

 = Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

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

 = Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes. (1 Abs. 4 BauNVO)

----- = r = 150m keine Wohnbebauung innerhalb der umgrenzten Fläche zulässig.

10. BAUORNUNGSRECHTLICHE- UND GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN (BayBO)

Die Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden hat in Anlehnung an die Fränkische Bautradition zu erfolgen. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen.

Dachgestaltung

Satteldach oder Walmdach mit knapper Trauf- und Ortsgangausbildung, eindeutig bestimmter Finstrichtung, Dacheindeckungen rot bis dunkelbraun. Dacheinschnitte (Dachbalkone) sind nicht zulässig. Anlagen zur Energiegewinnung (Kollektoren, Absorber) sind nur zulässig, wenn sie mit der Dachfläche harmonisch abgestimmt sind.

 = Hauptfinstrichtung

Gewerbegebiet GE:

Dachneigung 15 - 28 Grad bei Hallenbauten, 38 - 50 Grad bei Wohngebäuden.
Die Ausbildung eines Kniestockes ist nicht zulässig.

Mischgebiet MI:

 Dachneigung 38 - 50 Grad. Die Ausführung eines Kniestockes ist nicht zulässig.

Garagen allgemein:

 Dachneigung 38 - 50 Grad. In Ausnahmefällen sind Flachdächer möglich.

Fassadengestaltung:

Farbgebungen in gedämpften harmonischen Tönungen. Fenster sind in stehendem Format anzuordnen. Fassadenbegrünung bei Geschäftsbauten im Mischgebiet "Judenäcker".

Garagengestaltung:

Garagengestaltung:

Garagen sind als Grenzgaragen sowohl trauf- als auch giebelständig zulässig. Für Grenzgaragen besteht hinsichtlich der Gestaltung gegenseitige Anpassungspflicht.

Nebenanlagen:

Eingeschossige Nebengebäude sind zulässig.

Einfriedungen:

Grundstückseinfriedungen sind nicht vorgeschrieben. Die Höhe der Einfriedungen an der Straßenbegrenzungslinie wird auf 1,00 m beschränkt. Die Beschränkung gilt nicht für Hecken. Die Höhe von Sockeln darf höchstens 0,30 m über natürlicher Geländeoberkante betragen. Die Zäune sind als Holzzäune zulässig.

Bei Garagen wird gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen ein Stau-Bereich von mind. 5,00 m auf dem jeweiligen Grundstück vorgeschrieben. Dieser Stau-Bereich darf nicht eingefriedet werden.

Höhenlage der baulichen Anlagen:

Die Erdgeschoss-Fußboden wird zwischen 0,15 und 0,30 m über dem geplanten Straßenniveau festgesetzt.

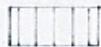
11. AUSNAHMEN (§ 31 Abs. 1 i. V. m. § 36 BauGB)

Architektonisch individuell gestaltete Entwürfe, die gerangfügig von den Grundzügen der Festsetzungen abweichen (z. B. Überschreiten der Baugrenzen, erdgeschossige Winkelhäuser unter Einhaltung der Hauptfächrichtung, ungleiche Dachneigungen) sind als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zulässig.

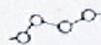
II. HINWEISE



= Wohnhaus vorhanden



= Garagen und Nebengebäude vorhanden



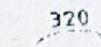
= Grundstücksgrenze vorhanden



= Grundstücksgrenze vorgeschlagen

213

= Flurstücknummer



= Höhenschichtlinie über NN



= Überschwemmungsgebiet