

STADT EBERMANNSTADT

STADTTEIL : NIEDERMIRSBERG

LANDKREIS : FORCHHEIM

ENTWURF ZUM

BEBAUUNGSPLAN : 18

M. 1:1000

LETTENBÜHL U. ANGER

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 12.10.1981 bis 13.11.1981 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 1.10.1981 durch Anschlag bekanntgegeben.

Ebermannstadt, den 10.10.1983

Siegel

..... gez. Meitel
1. Bürgermeister

Die Stadt Ebermannstadt hat mit Beschluß des Stadtrates vom 21.3.1983 den Bebauungsplanentwurf gemäß § 2 Abs. 1 und § 10 BBauG sowie Art. 107 Bay.BO i. V. mit der VO vom 22.6.1961 als Satzung beschlossen.

Ebermannstadt, den 10.10.1983

Siegel

..... gez. Meitel
1. Bürgermeister

Das Landratsamt Forchheim hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 15.12.1983 Az: 089.4-6.10-PS gem. § 11 BBauG (in Verbindung mit § 2 der Verordnung vom 23.10.1968 - GVBL S 327 - i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.1.1977 GVBL S 67) genehmigt.

Forchheim
Ebermannstadt, den 15.12.1983

Siegel

..... iA. Hofmann, Reg. Dir.
1. Bürgermeister

Die Genehmigung ist am 29.2.1984 ortsüblich durch Anschlag bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG mit dem Tag der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

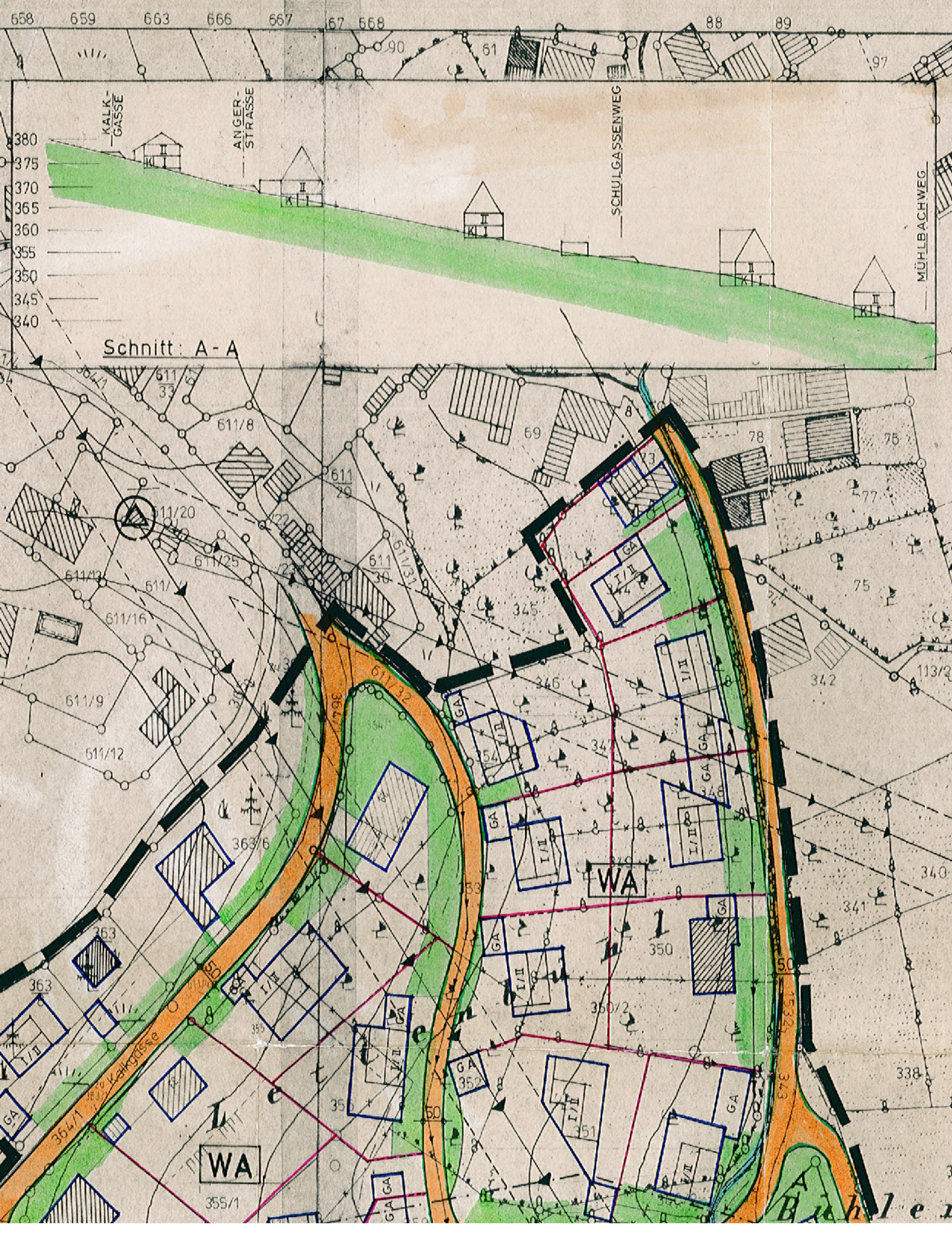
Ebermannstadt, den 5.3.1984

Siegel

..... gez. Meitel
1. Bürgermeister

Bearbeitet:	2.3.1981
Geändert:	14.2.1983

Andreas
ANDREAS u. BIEBER
INGENIEURBÜRO
ESCHLIPPER TALSTR. 14
9553 EBERMANNSTADT
RUF 09194/523
Entwurfsverfasser:



658 659 663 666 667 67 668 88 89

380
375
370
365
360
355
350
345
340

KALK-
GASSE

ANGER-
STRASSE

SCHULGASSENWEG

MÜHLBACHWEG

Schnitt: A-A

WA

WA

Bühler

Verbindliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

Bauweise:

Erdgeschossig bergseitig
 Zweigeschossig talseitig
 Dachneigung: 25 - 50 °
 Dacheindeckung: Dunkeleindeckung
 Dachausführung: Satteldach/Walmdach
 Dachausbauten: ab 30 ° zugelassen
 Dachgauben: ab 40 ° zugelassen
 nur Einzelgauben
 Kniestock: nicht zugelassen

Ga

= Garage:

Dachneigung: 0 - 10 °
 Dacheindeckung: Dunkeleindeckung (Kiespressdach)
 Einschleppung zum Hauptdach möglich
 Kellergaragen: auf bergseitiger Straßenhöhe möglich, wenn Zufahrt nicht mehr als 10 % Gefälle. Garagen können im Abstand von 2 m von der Straßenfront errichtet werden, wenn die Garagenzufahrt seitlich über das Grundstück erfolgt.

Architektonisch individuell gestaltete Entwürfe, die geringfügig von den Grundzügen der Planungsfestsetzungen abweichen (z. B. Überschreitung der Baugrenzen, Verlegung des Firstes unter Einhaltung der Hauptfirstrichtung, ungleiche Dachneigung) sind als Ausnahmen gemäß § 31 Absatz 1 BBauG zugelassen. Die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO muß jedoch gewährleistet sein. Winkelbaukörper sind zugelassen, sofern die bebaubare Fläche dies zuläßt, und talseitig die zweigeschossige Bauweise nicht überschritten wird.

WEITERE FESTSETZUNGEN: (nach DIN 18003)

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

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

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

2.1. Zahl der Vollgeschosse (Z) als Höchstgrenze II

2.2. Grundflächenzahl für WA GRZ = 0,4 2.3. Geschößflächenzahl für WA = GFZ 0,8

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b BBauG u. §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 o = offene Bauweise 3.1.1. nur Einzelhäuser zugelassen 3.4 Baugrenze: _____

Baugestaltung:

Sockel- u. Geländehöhen:

- a) Die Oberkante der Kellerdecke darf nicht mehr als 50 cm über dem natürlichen Gelände liegen. 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) u. b) können zugelassen werden, wenn die Auffüllung oder Abgrabung nicht mehr als 60 cm beträgt und die Gestaltung des Orts- u. Landschaftsbildes dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Fassadengestaltung: kein auffallend gemusterter Putz. Keine kontrastierenden Farben.

Einfriedungen:

Höhe einschl. des Sockels einheitlich 1,00 m, Sockelhöhe höchstens 40 cm, gemessen über der fertigen Gehsteig- bzw. Straßendecke. Längs der öffentlichen Wege sind die Einfriedungen aus Holzlatten 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 5,00 m beträgt. Bergseitig sind Stützmauern max. 1,30 m hoch zuzüglich max. 60 cm hohen senkrechten Latten zugelassen.

4.1 Bauliche Anlagen für Gemeinbedarf § 5 Abs. 2 Nr. 2 / Baugrundstück für Gemeinbedarf

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

6.1. Straßenverkehrsflächen: 6.1.6. Maßzahl: $\frac{130}{x}$

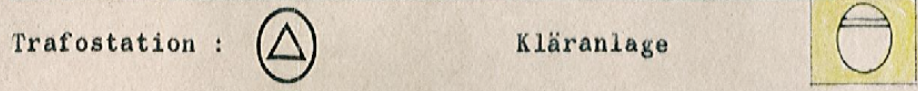
6.3. Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen: 6.1.3. Fußweg:

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

Trafostation : Kläranlage

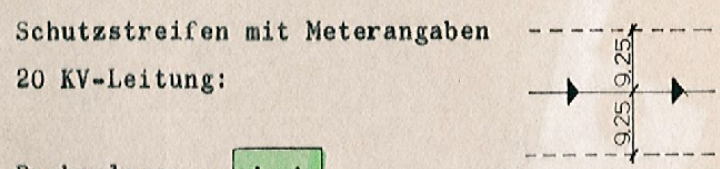
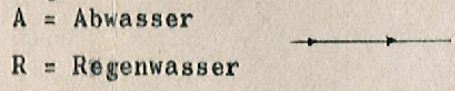
6.3. Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen: 6.1.3. Fußweg: F

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

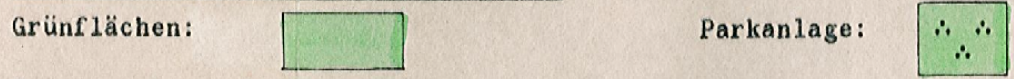


8. Führung oberirdischer Versorgungsanlagen u. Hauptabwasserleitungen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BBauG)

8.1. Abwasserleitung: A = Abwasser 8.3. Freileitung: (ÜWO - Ofr.)



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



13. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen:

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

Garagen = Ga

Bei beiderseitigem Grenzanbau von Garagen ist eine einheitliche Gestaltungsweise anzustreben.

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

15. Erschließungsleitungen:

Die Fernsprech- u. 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.

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Naturgewalten erforderlich sind:

16. Die Stadt kommt wegen etwaiger möglicher Rutschgefahr nicht für Schäden geologischen Ursprungs auf. Das geologische Gutachten der Bayer. Landesgewerbeanstalt Nürnberg schließt die Möglichkeit 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) Anschüttung und Abtragung des Bodens sollte nicht über 1,5 m Höhe hinausgehen. Auffüllungen sind mit dem Untergrund wirksam zu verzahnen, lagenweise aufzubringen und zu verdichten. Als Schüttmaterial sollte weitgehend nichtbindiger Boden verwendet werden.
- b) Alle Aushubmassen sind möglichst sofort abzufahren.
- c) Die Baumaßnahmen sollten zügig und während des Sommers durchgeführt werden. Sofort nach Fertigstellung der Untergeschosse sind die notwendigen Dränagen zu verlegen, (hangseitig in Höhe der Fundament-Unterkante), mit Kies oder Splitt zu überschütten und anschließend die Baugrube unter Verdichtung wieder zu verfüllen.
- d) Die Gründung der Gebäude sollte identisch tief erfolgen, d. h. auf der Talseite müssen die Fundamente entsprechend tiefer geführt werden, um gleiche Untergrundverhältnisse zu erreichen
- e) Die Fundamente und möglichst auch die hangseitige Untergeschoßwand sollte in Stahlbeton hergestellt werden. Über dem Untergeschoß sollten Ortbeton-Massiv-Decken mit einer zusätzlichen ringankerartigen Bewehrung zur Ausführung kommen.
- f) Wassereinleitungen in den Boden z. B. von Dachrinnen oder Schwimmbecken dürfen nicht vorgenommen werden.

17. Die Gärten sollten baldmöglichst mit Büschen zur Festigung des Bodens bepflanzt werden.

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

Fortsetzung siehe oben rechts

Verbindliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

weise:

geschossig bergseitig
igeschossig talseitig
Dachneigung: 25 - 50 °
Dacheindeckung: Dunkeleindeckung
Dachführung: Satteldach/Walmdach
Hausbauten: ab 30 ° zugelassen
Hausgauben: ab 40 ° zugelassen
nur Einzelgauben
Kellerstock: nicht zugelassen

Ga

= Garage:
Dachneigung: 0 - 10 °
Dacheindeckung: Dunkeleindeckung (Kiespressdach)
Einschleppung zum Hauptdach möglich
Kellergaragen: auf bergseitiger Straßenhöhe möglich, wenn Zufahrt nicht mehr als 10 % Gefälle. Garagen können im Abstand von 2 m von der Straßenfront errichtet werden, wenn die Garagenzufahrt seitlich über das Grundstück erfolgt.

architektonisch individuell gestaltete Entwürfe, die geringfügig von den Grundzügen der Planfestsetzungen abweichen (z. B. Überschreitung der Baugrenzen, Verlegung des Firstes unter Einhaltung der Hauptfirstrichtung, ungleiche Dachneigung) sind als Ausnahmen gemäß § 31 Satz 1 BBauG zugelassen. Die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO muß jedoch gewährleistet sein. Winkelbaukörper sind zugelassen, sofern die bebaubare Fläche dies zuläßt, talseitig die zweigeschossige Bauweise nicht überschritten wird.

ANDERE FESTSETZUNGEN: (nach DIN 18003)


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

= Allgemeines Wohngebiet: (§ 4 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung (§ Abs. 1 Buchst. a des BBauG sowie § 16 Abs. 2 und § 17 BauNVO)

1. Stock der Vollgeschosse (Z) als Höchstgrenze II
Grundflächenzahl für WA GRZ = 0,4 2.3. Geschosßflächenzahl für WA = GFZ 0,8

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

= offene Bauweise 3.1.1.  nur Einzelhäuser zugelassen 3.4 Baugrenze: _____

Gestaltung:

Keller- u. Geländehöhen:
Die Oberkante der Kellerdecke darf nicht mehr als 50 cm über dem natürlichen Gelände liegen. Maßgebend ist der Mittelwert zwischen den bergseitig liegenden Hauskanten. Das natürliche Gelände darf durch Auffüllung oder Abgrabung nicht verändert werden. Ausnahmen von den Festsetzungen der Abs. a) u. b) können zugelassen werden, wenn die Auffüllung oder Abgrabung nicht mehr als 60 cm beträgt und die Gestaltung des Orts- u. Landschaftsbildes dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Putz- u. Fasadengestaltung: kein auffallend gemusterter Putz. Keine kontrastierenden Farben.


Einfriedigungen:

Die Einfriedigung des Sockels einheitlich 1,00 m, Sockelhöhe höchstens 40 cm, gemessen über der öffentlichen Gehsteig- bzw. Straßendecke. Längs der öffentlichen Wege sind die Einfriedigungen aus Holzlatten oder Maschendraht mit Hinterpflanzung herzustellen. Die Fläche zwischen den Einfriedigungen und den öffentlichen Verkehrsflächen darf nur dann eingefriedet werden, wenn der Abstand zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche mehr als 5,00 m beträgt. Bergseitig sind Stützmauern max. 1,30 m hoch zuzüglich max. 60 cm hohen senkrechten Latten zugelassen.

Öffentliche Anlagen für Gemeinbedarf § 5 Abs. 2 Nr. 2 / Baugrundstück für Gemeinbedarf

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

Öffentliche Verkehrsflächen:  6.1.6. Maßzahl: $\frac{130}{x}$

Öffentliche Begrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen: 6.1.3. Fußweg: 

Standorte der Versorgungsanlagen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 u. 7 BBauG)

Abwasserstation:



Kläranlage



Böschungsf lächen:

Die bei der Straßenherstellung etwa notwendigen Böschungsf lächen sind von den Anliegern zu dulden.

II. Hinweise:

Wohngebäude vorhanden



Garagen u. Nebengebäude vorhanden



Grundstücksgrenzen:

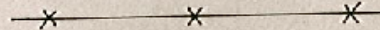
vorhanden:



vorgeschlagen:



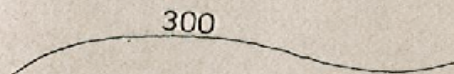
entfällt:



Flurstücknummer:

410

Höhenschichtlinien:



Bachlauf



STADT EBERMANNSTADT

STADTTEIL : NIEDERMIRSBERG

LANDKREIS : FORCHHEIM

ENTWURF ZUM

BEBAUUNGSPLAN : 18

M. 1:1000