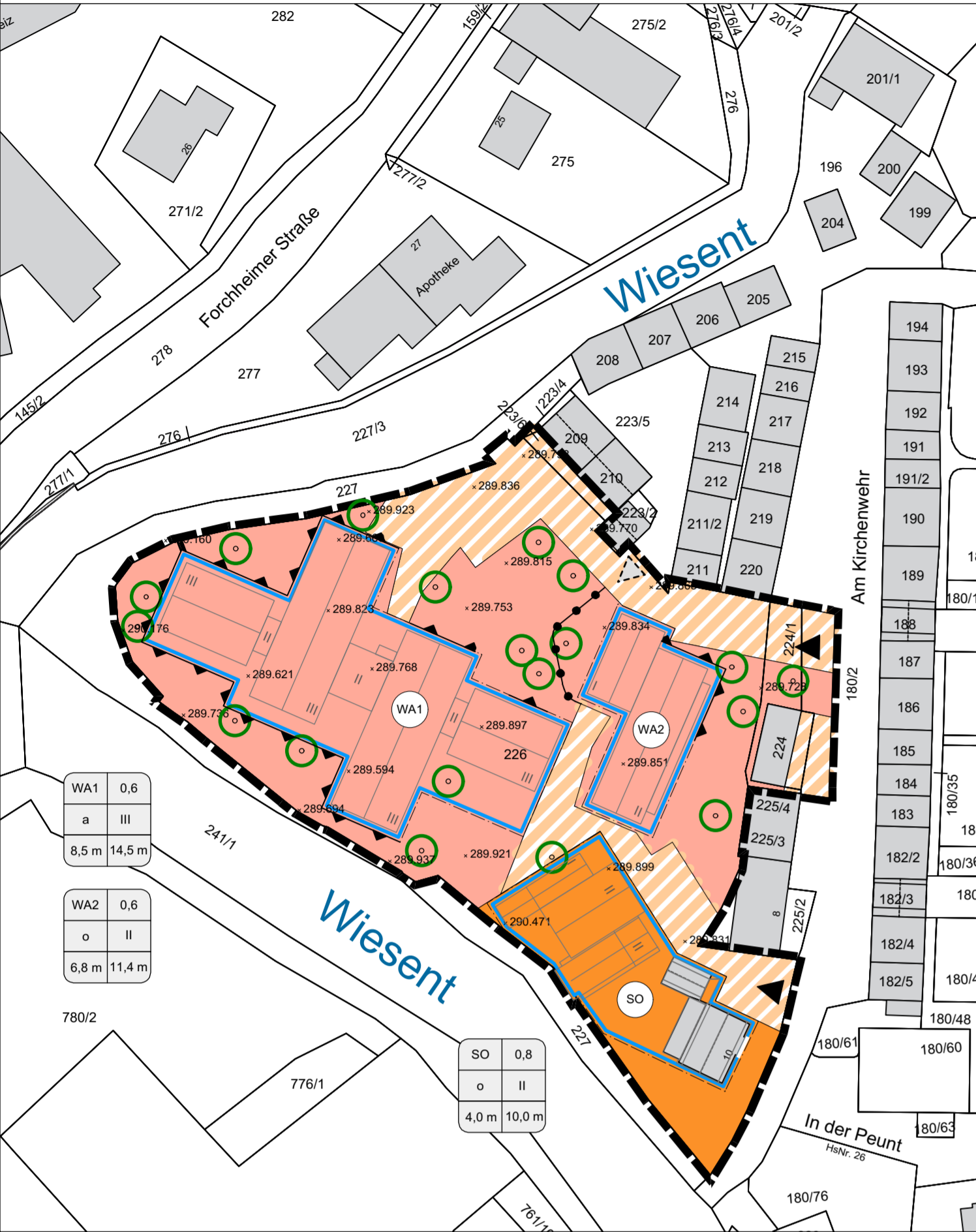


PRAAMEL
 Die Stadt Ebermannstadt erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) sowie des Art. 61 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), diesen Bebauungsplan als Satzung.



A. Festsetzungen durch Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4, 11 BauNVO)**
 - WA** Allgemeines Wohngebiet
 - SO** Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Gastronomie mit Außengastronomie
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 Grundflächenzahl (GRZ): siehe Nutzungsschablone
 Anzahl der Geschosse: siehe Nutzungsschablone und Eintragungen zu den möglichen Gebäuden
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - Baugrenze
 - offene Bauweise
 - abweichende Bauweise
 - Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)**
 - Erschließungs- und Aufenthaltsfläche
 - Zufahrt / Haupteinfahrt
 - Nebenzufahrt
 - Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Pflanzungen und Erhaltenen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB):**
 - Pflanzgebot Laubbäume (nicht standortgebunden)
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Flächen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Nutzungsschablone**
- | Nutzung | GRZ |
|-----------|----------------------|
| Besondere | Anzahl der Geschosse |
| Wandhöhe | Fußhöhe |

Hinweise

- 226 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
- vorhandene Gebäude mit Gebäudenummer
- mögliche Gebäudestellung
- 290.471 Höhe vorhandenes Gelände

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**
 Im Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet sowie ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung – BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 4 und Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr.4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind.
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**
 WA1 dient der Pflege und Betreuung von Senioren sowie der Betreuung von Menschen mit Behinderung. Hier sind Gebäude, Einrichtungen und Freiflächen im Sinne der Zweckbestimmung, einschließlich ergänzender Einrichtungen, wie Küchen, Verwaltung, Lager-, Neben- und Sozialräume für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf zulässig. Zusätzlich sind Wohnungen im WA1 zulässig.
 WA2 dient der Betreuung und Begegnung von Kindern und Jugendlichen. Hier sind Gebäude, Einrichtungen und Freiflächen im Sinne der Zweckbestimmung, einschließlich ergänzender Einrichtungen, wie Küchen, Verwaltung, Lager-, Neben- und Sozialräume für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf zulässig. Es ist eine zugehörige Freifläche herzustellen.
- Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Gastronomie mit Außengastronomie (§ 11 BauNVO)**
 SO dient der Gastronomie.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**
 - Zahl der Vollgeschosse
 Siehe Nutzungsschablone:
 Maximal III Vollgeschosse im WA1
 Maximal II Vollgeschosse im WA2
 Maximal II Vollgeschosse im SO
 - Grundflächenzahl GRZ: (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
 siehe Nutzungsschablone

Im WA2 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässig, sofern sie durch weitgehend unversiegelte Bereiche der Außenspielflächen des Kindergartens erfolgt.

Im SO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl für den Außenbereich der Gastronomie zulässig, wenn die zusätzlich befestigten Flächen als wasserdurchlässige Beläge mit einem Abflussbeiwert von mind. 0,8 oder besser ausgeführt werden.
- Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**
 siehe Nutzungsschablone, die maximale Gebäude- und Wandhöhe darf die im Plan für den jeweiligen Bereich WA1, WA2, SO festgesetzten Höhen nicht überschreiten. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut bzw. dem höchsten Punkt des Gebäudes.
 Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf zwischen 290,00 m ü NNH und 290,25 m ü NNH liegen.
 Die maximale Wandhöhe von Nebenanlagen für Garagen, Fahrradstellplätze und Abfallsammelanlagen dürfen 3,5 m gemessen ab neuer Geländehöhe nicht überschreiten.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 Für den Bereich WA1 ist eine abweichende Bauweise für zusammenhängende Hausgruppen mit einer Gesamtlänge von max. 86,5m zulässig. Für die Bereiche WA2 und SO gilt eine offene Bauweise.
 - Terrassen, Balkone und Fluchttreppen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)**
 - Flächen für Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
 Stellplätze, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung „Erschließungs- und Aufenthaltsflächen“ zulässig.

- Flächen für Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)**
 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO wie Mülleinhäusungen, Fahrradüberstände, Gartenhäuser, Lager, etc. sind innerhalb der mit WA und SO gekennzeichneten Baulinien auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sowie innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung „Erschließungs- und Aufenthaltsflächen“ zulässig.
- Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22, BauGB)**
 Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung „Erschließungs- und Aufenthaltsflächen“ innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung „Erschließungs- und Aufenthaltsflächen“ sind folgende Nutzungen zulässig, soweit sie den gemeinschaftlichen Zwecken des allgemeinen Wohngebietes und des Sondergebietes dienen:
 - Nichtöffentliche Verkehrsanlagen wie Wohnwege und Zufahrten
 - Nebenanlagen wie Mülleinhäusungen
- Zuordnung der Gemeinschaftsanlagen**
 Die festgesetzten Gemeinschaftsanlagen sind dem allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA2 sowie dem Sondergebiet SO zugeordnet.
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
 - Pflanzgebot für Laubbäume**
 Die festgesetzten Standorte sind lagemäßig nicht bindend. Verschiebungen sind bis zu 3 m möglich. Qualität: STU mind. 14/16 cm. Die Pflanzung soll spätestens 1 Jahr nach Aufnahme der Wohnnutzung zu erfolgen. Für die Gehölzpflanzungen sind Arten der Großbäume aus der Artenliste (siehe D. 2. Hinweise) zu verwenden.
 - Nadelgehölzhecken, oder Schotter-/Kiesgärten mit weniger als 70% Bepflanzung sind nicht zulässig.**
 - Für die Beleuchtung der geplanten neuen Gebäude des Quartiers innerhalb des Geltungsbereiches sind nur „insktenfreundliche“ Leuchtmittel zulässig, z.B. Natrium-Hochdrucklampen mit gelber Strahlung im Bereich 680nm, oder Natrium-Hochdrucklampen mit verbreitertem Spektrum und weißgelbem Licht, oder LED Lampen mit warmweißem Licht, mit Verwendung von Lampentypen, die nur nach unten strahlen. Beleuchtung mit zeitlicher Steuerung (Bewegungsmelder).**
 - Artenschutz**
 Die Baufeldräumung erfolgt durch eine ökologische Baubegleitung, um sicherstellen, dass artenschutzrechtliche Vorbotbestände im Sinne des § 43 BNatSchG nicht erfüllt werden.
 - Gehölzschutz**
 Im Zuge der Bauausführung ist darauf zu achten, dass bestehende, zu erhaltende Bäume und Heckenstrukturen entlang der Wiesent nicht geschädigt werden. Die Sicherung ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen.
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - Grundrissgestaltung/Schallschutzmaßnahmen**
 In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind aktive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrsergüssen vorzusehen.
 Sofern aktive Lärmschutzmaßnahmen z.B. in Form einer lärmorientierten Grundrissgestaltung durch die Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht umsetzbar ist, können passive Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude zur Einhaltung der zulässigen Innenpegel in den schutzbedürftigen Räumen an diesen Fassaden zugelassen werden.
 In den gekennzeichneten Bereichen mit passiven Schallschutzmaßnahmen an Fassaden sind für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1:2018-01 in Verbindung mit DIN 4109-2:2018-01 einzuhalten. Sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe eine neuere Fassung der DIN 4109 baurechtlich eingeführt ist, sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung nach diesen Maßgaben zu ermitteln.
 Für Schlafräume ist durch den Einbau von fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen bzw. einer zentralen Lüftungsanlage für eine ausreichende Belüftung zu sorgen, so fern nicht mindestens ein Fenster des Raumes an den lärmabgewandten Fassaden orientiert werden kann (lärmorientierte Grundrissgestaltung).
 Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen sowie Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

- Wohngebäude**
 - Gebäudeform**
 An- und Vorbauten sind zulässig, wenn sie sich der Gesamtform und -gestaltung des Hauptbaukörpers unterordnen (= die Kubatur und Höhe des Hauptbaukörpers deutlich unterschreiten).
 Bei Hausgruppen im WA1 besteht Anpassungspflicht bei den Hauptgebäuden hinsichtlich:
 - Dacheinigung, Dacheindeckung, Dachaufbauten.
 - Dachüberstände an Ortsgang und Traufe
 Maßgebend ist das zuerst beantragte Gebäude.
 - Dachform**
 Hauptgebäude: symmetrisches Satteldach mit mittigem First.
 Dachform Verbindungsgebäude/Nebengebäude/Garagen/Carports und An- und Vorbauten: symmetrisches Satteldach mit mittigem First, Pultdach oder Flachdach.
 - Dacheinigung**
 Die Neigung bei Satteldächern muss zwischen 25° und 50°, bei Pultdächern zwischen 10° und 25° bei Flachdächern zwischen 0° und 4° liegen.
 - Dachvorsprung**
 - bei Hauptgebäude sind max. zulässig: an der Traufe bis 60 cm und am Ortsgang bis 30 cm.
 - bei Nebengebäude sind max. zulässig: an der Traufe bis 40 cm und am Ortsgang bis 20 cm.
 - Dacheindeckung und Dachaufbauten**
 Bei Satteldächern von Haupt- und Nebengebäuden hat die Dacheindeckung in rot bis rotbraun zu erfolgen. Dachgauben sind nur beim Satteldach mit Dacheinigung ab 40° zugelassen. Die Länge von Dachgauben darf in ihrer Summe maximal zwei Drittel der Gebäudelänge, die von Zwerchgiebeln maximal 50 % der Gebäudelänge betragen. Der Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite beträgt 1,5m (gemessen wird von der Außenwand) und zum First 0,5 m. Es ist jeweils in der Dacheinigung zu messen. Dabei sind als Dachform Pultdach mit parallel zur Traufe des Hauptgebäudes verlaufenden Dachtraufe oder Sattelkamm zulässig.
 Nicht begehbare Flachdächer bis 4° Neigung sind zu begrünen, soweit sie nicht für die Gewinnung von Sonnenenergie oder zur Belichtung genutzt werden.
 - Einfriedigungen, Terrassenentronnwände**
 Grundstückseinfriedigungen zu öffentlichen Flächen sowie zur freien Landschaft sind nur bis zu einer Höhe von 1,80 m über Oberkante Straße bzw. natürlichem Gelände zulässig. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.
 - Stellplätze (STP)**
 Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt sind pro WE 1,5 STP nachzuweisen. Abweichend davon ist der Einsatz von 8 Stellplätzen durch einen Carsharing - Stellplatz gebunden an das Wohnquartier WA1 zulässig.

D. Hinweise

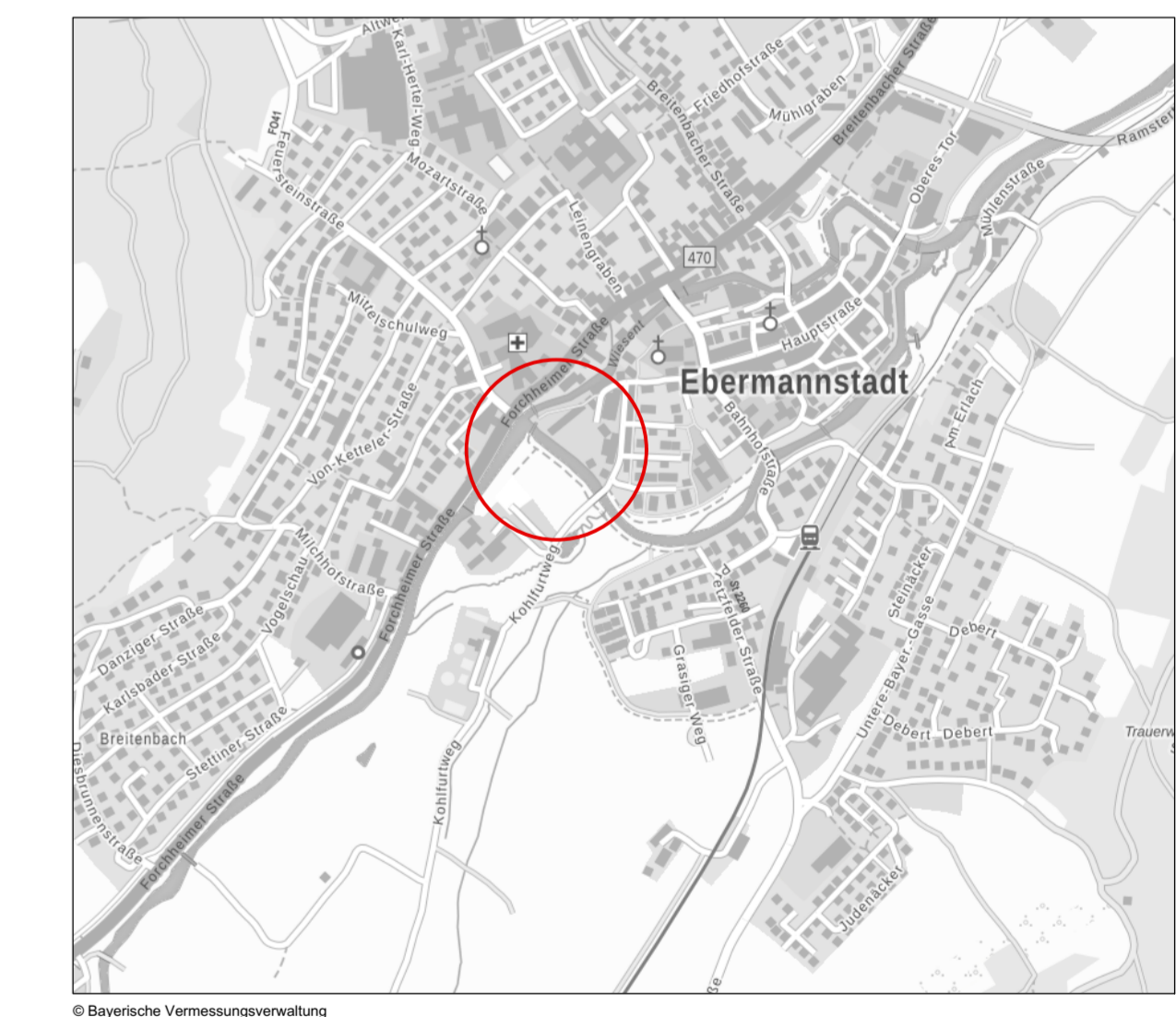
- Denkmalpflege**
 Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.
 Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem BayDSchG unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.
- Empfehlungen zur Pflanzenverwendung**
 - Großbäume**
 - Tilia cordata Winterlinde
 - Acer platanoides Feldahorn
 - Salix alba Silberweide
 - Juglans regia Walnuss
 - Mittelgroße und kleine Bäume**
 - Acer campestre Feldahorn
 - Alnus glutinosa Schwarzerle
 - Carpinus betulus Hainbuche
 - Prunus avium Vogelkirsche
 - Malus, Pyrus, Prunus, Obstbäume Apfel-, Birnen-, Kirschen-, Zwetschgen- und Quittensorten
 - Cydonia

- Straucher**
 - Corylus avellana Hasel
 - Corylus laevigata Weißdorn
 - Ribes alpinum Berg-Johannisbeere
 - Rosa canina Hundrose
 - Salix caprea Salweide
 - Sambucus nigra Holunder

- Freiflächengestaltungsplan**
 Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen, der mit den zuständigen Fachabteilungen des Landratsamtes Forchheim abzustimmen ist.
- Alllastenverdacht**
 Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Alllastverdacht schließen lassen, ist das Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.
- Haustechnische Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) sind so auszuliegen, zu installieren und zu betreiben, dass am nächstgelegenen Wohnhaus (jeweils 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes) ein Teilbeurteilungspegel i.S.d. Nr. 3.2.1 Abs.2 der TA-Lärm von tags (6.00 Uhr – 22.00 Uhr) 49 dB(A) und nachts (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) 34 dB(A) nicht überschritten wird. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Werte obliegt den jeweiligen Betreibern.**
- Hinweise zum Schallimmissionsschutz**
 Grundlage der Bemessung der schalltechnischen Anforderungen und der baulichen Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm (Art und Güte der Außenbauteile sowie gegebenenfalls zu berücksichtigender Zusatzeinrichtungen) sind die im Bericht 15273.2 der Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG vom 28.09.2022 in den Anlagen 9 und 10 dargestellten Beurteilungspegel für den Tagzeitraum und Nachtzeitraum. Die Beurteilungspegel für den Nachtzeitraum gelten ausschließlich für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden (z. B. Kinder- und Schlafzimmer). Die Auslegung der erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen ist auf Grundlage der baurechtlich eingeführten Fassung der DIN 4109-1:2018-01 in Verbindung mit DIN 4109-2:2018-01 durchzuführen.

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 18.10.2021 die 1. Änderung des Bebauungsplanes als Planungsvorhaben der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
 - In der Bekanntmachung wurde gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.
 - Zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.10.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.10.2021 bis 26.11.2021 beteiligt.
 - Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.10.2021 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.11.2021 bis 10.12.2021 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am 02.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Aufgrund wesentlicher Änderungen des Entwurfes erfolgte eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Zum angepassten Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.10.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut in der Zeit vom 09.11.2022 bis 09.12.2022 beteiligt.
 - Aufgrund wesentlicher Änderungen des Entwurfes erfolgte eine erneute öffentliche Auslegung. Der angepasste Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.10.2022 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.11.2022 bis 09.12.2022 erneut öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am 01.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Am 21.12.2022 wurde die Fristverlängerung zur öffentlichen Auslegung vom 22.12.2022 bis zum 25.01.2023 ortsüblich bekanntgemacht.
 - Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom 30.01.2023 die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.01.2023 als Satzung beschlossen.
- (Siegel) Stadt Ebermannstadt, den
-
 Christiane Meyer
 Erste Bürgermeisterin
- (Siegel) Stadt Ebermannstadt, den
-
 Christiane Meyer
 Erste Bürgermeisterin
- (Siegel) Stadt Ebermannstadt, den
-
 Christiane Meyer
 Erste Bürgermeisterin



Stadt Ebermannstadt

1. Änderung Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Peunt III "Wiesent-Garten GenerationenQuartier"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: mw / ao
 datum: 30.01.2023 ergänzt:
TEAM 4 Bauernschiitt • Wehner
 Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
 90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
 www.team4-planung.de info@team4-planung.de

