

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) 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 Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) diesen Bebauungsplan als Satzung.



A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse: siehe Nutzungsschablone und textliche Festsetzungen B.2.1
 Grundflächenzahl (GRZ) : siehe Nutzungsschablone und textliche Festsetzungen B.2.2

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
 a abweichende Bauweise
 o offene Bauweise

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Erschließungs- und Aufenthaltsflächen
 Flächen für Garagen (Ga) und Tiefgarage (TG), Stellplätze (ST), (Gab) Abfallsammelanlagen, (FA) Fahrradstellplatz Nebenanlagen für Fahrräder und Müll (NG)
 Zufahrt

5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs.6 BauGB)

Pflanzgebot Laubbäume (nicht standortgebunden)
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

	GRZ	
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise	Nutzungsfestsetzungen
Dachform		

Hinweise

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
 mögliche Gebäudestellung
 Höhe vorhandenes Gelände

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 16.07.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan als Planungsvorhaben gem. §13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 16.07.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.08.2019 bis 10.09.2018 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 16.07.2019 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.08.2018 bis 10.09.2018 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekanntgemacht.

Die Stadt hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 22.10.2017 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.10.2017 als Satzung beschlossen.

(Siegel) Stadt Ebermannstadt, den

Christiane Meyer
 Erste Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wurde am gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

(Siegel) Stadt Ebermannstadt, den

Christiane Meyer
 Erste Bürgermeisterin

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

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**
 Gemäß § 1 Abs. 4 und Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 1, 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**
 - 2.1 Zahl der Vollgeschosse**
 Siehe Nutzungsschablone
 Das oberste Geschoss im WA 2 ist nur als Staffelgeschosß zulässig (von einer Gebäudeaußenwand mind. 2m zurückversetzt).
 - 2.2 Grundflächenzahl GRZ: (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)**
 siehe Nutzungsschablone
 Bei der Berechnung der GRZ bleiben die Flächen über der Tiefgarage, die begrünt werden, unberücksichtigt.
 - 2.3 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**
 Die maximale Gebäudehöhe darf die im Plan für das jeweilige Baufeld festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - 3.1 Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)**
 Es wird abweichende Bauweise für den Bereich WA 1 für Hausgruppen bis 62 m Länge festgesetzt und offene Bauweise für die Bereich WA 2 und WA 3.
- 4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)**
 - 4.1 Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)**
 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den zu diesem Zweck festgesetzten Flächen „Tiefgaragen (Tg)“, Garagen (Ga) und „Stellplätze (St)“ zulässig. Geringfügige Lageverschiebungen sind zulässig (bis 2,0m).
 - 4.2 Flächen für Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)**
 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO (wie z.B. Fahrradstellplätze, Mülleinhausungen) sind nur in den in der Planzeichnung mit dem Zusatz "NG" gekennzeichneten Flächen für WA 1 und WA 2 zulässig. Geringfügige Lageverschiebungen sind zulässig (bis 2,0m).
 - 4.3 Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22, BauGB)**
 - 4.3.1 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 dienen:
 - Nichtöffentliche Verkehrsanlagen wie Wohnwege und Zufahrten
 - 4.3.2 Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Abfallsammelanlagen (Gab) und FA**
 - Innerhalb der festgesetzten und dem Zusatz „Gab“ gekennzeichneten Gemeinschaftsanlagen ist die Errichtung von zentralen Abfallsammelstellen zulässig.
 - Innerhalb der festgesetzten und dem Zusatz „FA“ gekennzeichneten Gemeinschaftsanlagen ist die Errichtung von zentralen Fahrradstellplätzen zulässig.
- 4.4 Zuordnung der Gemeinschaftsanlagen**
 Die festgesetzten Gemeinschaftsanlagen sind dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 zugeordnet.

- 5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
 - 5.1 Flächen mit Begrünungsbindung innerhalb der Baufläche**
 Die Flächen mit Begrünungsbindung sind dem Nutzungszweck entsprechend dauerhaft zu begrünen. Geringe Lageänderungen sind möglich.
 - 5.2 Pflanzgebote für Laubbäume**
 Die festgesetzten Standorte sind lagemäßig nicht bindend. Verschiebungen sind bis zu 3 m möglich. Qualität: StU mind. 14/16 cm.

Tilia cordata	Winterlinde
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
 - 5.3 Nadelgehölzhecken sind im gesamten Plangebiet unzulässig.**
- 6. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - 6.1 Der Fahrweg zur Tiefgarage ist asphaltiert auszuführen;**
 - 6.2 Die Wände der Tiefgaragenzufahrt zu den Parkdecks 1 und 2 sind beidseitig schallabsorbierend auszuführen. Schallabsorption gemäß DIN EN 1793-1: DLa = mindestens 8 dB.**
 - 6.3 Die zulässige Geschwindigkeit für den Fahrweg zur Tiefgarage wird auf 10 km/h beschränkt.**

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

- 1. Wohngebäude**
 - 1.1 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 Doppelhäusern und Hausgruppen besteht Anpassungspflicht hinsichtlich
 - Dachneigung, Dacheindeckung, Dachaufbauten.
 - Dachüberstände an Ortsgang und Traufe
 Maßgebend ist das zuerst beantragte Gebäude.
 - 1.2 Dachform**
 zulässig: Flachdach oder Pultdach. Der Dachvorsprung darf max. 50 cm betragen.
 Bei Nebengebäuden sind auch Satteldächer zulässig.
 Von den Flachdächern der Hauptgebäude im WA 1 und WA 2 ist mind. ein Drittel zu begrünen oder mit Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie auszustatten.
 - 1.3 Dachneigung**
 Die Neigung muss zwischen 0° und 10° liegen.
 - 1.4 Betonstützmauern in WA 1 und WA 2 sind max. zulässig bis zu einer Höhe von 1,5m ab neuer Geländeoberkante. Ausnahmen sind nur im Bereich um die Tiefgaragen und an der Westgrenze WA 1 zu WA 3, sofern dies aufgrund des Geländes erforderlich ist.**
- 2. Einfriedungen, Terrassentrennwände**
 Terrassentrennwände sind bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Länge bis zu 4,00 m zulässig.

D. Hinweise

- 1. 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.
- 2. Haustechnische Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärme-pumpen) sind so auszulagen, zu installieren und zu betreiben, dass am nächstgelegenen Wohnhaus innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (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.**
- 3. Sollten Regenwassernutzungsanlagen (Zisternen) eingebaut werden, sind die Belange der Trinkwasserverordnung (TVO 2001/2011) und der DIN 1988 zu beachten, und diese müssen über die Kreisverwaltungsbehörde (TVO § 17) angezeigt und nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik und von einer Fachfirma installiert werden. Das Leitungssystem der Regenwassernutzungsanlage und die Trinkwasserleitungen (unterschiedliche Versorgungssysteme) sind gemäß § 17, TVO farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.**
- 4. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV wird hingewiesen.**
- 5. Für Rolltore / Tore, Überfahrten (Regenrinnen, Gulli sind der Stand der Lärminderndechnik einzuhalten und durch Wartung zu gewährleisten.**
- 6. Empfehlungen zur Pflanzenverwendung**
 Artenliste standortheimischer Gehölze für Freiflächengestaltung
 - a) Großbäume**

Tilia cordata	Winterlinde
---------------	-------------
 - b) Mittelgroße und kleine Bäume**

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
 - c) Sträucher**

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Ribes alpinum	Berg-Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
- 7. Freiflächengestaltungsplan**
 Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen, der mit den zuständigen Fachabteilungen des Landratsamtes Forchheim abzustimmen ist.
- 8. Altlastenverdacht**
 Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist das Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren



© Bayerische Vermessungsverwaltung

Stadt Ebermannstadt



Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Wohnquartier Schulstr."

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / mw
 datum: 22.10.2018 ergänzt:

TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner
 Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB
 90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
 www.team4-planung.de info@team4-planung.de

