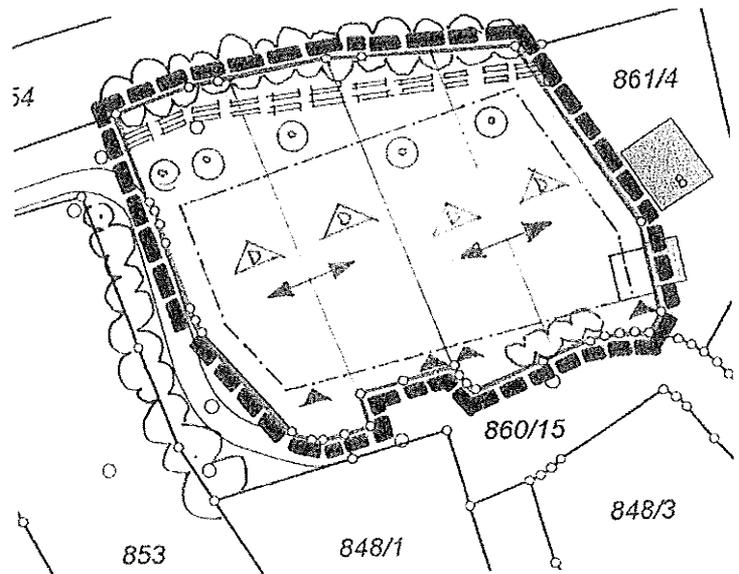
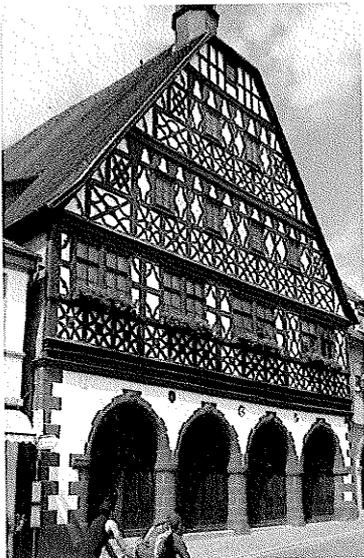


Stadt Ebern

Landkreis Haßberge



Bebauungsplan „Mannlehen“ Stadt Ebern 4. Änderung



1. Ausfertigung

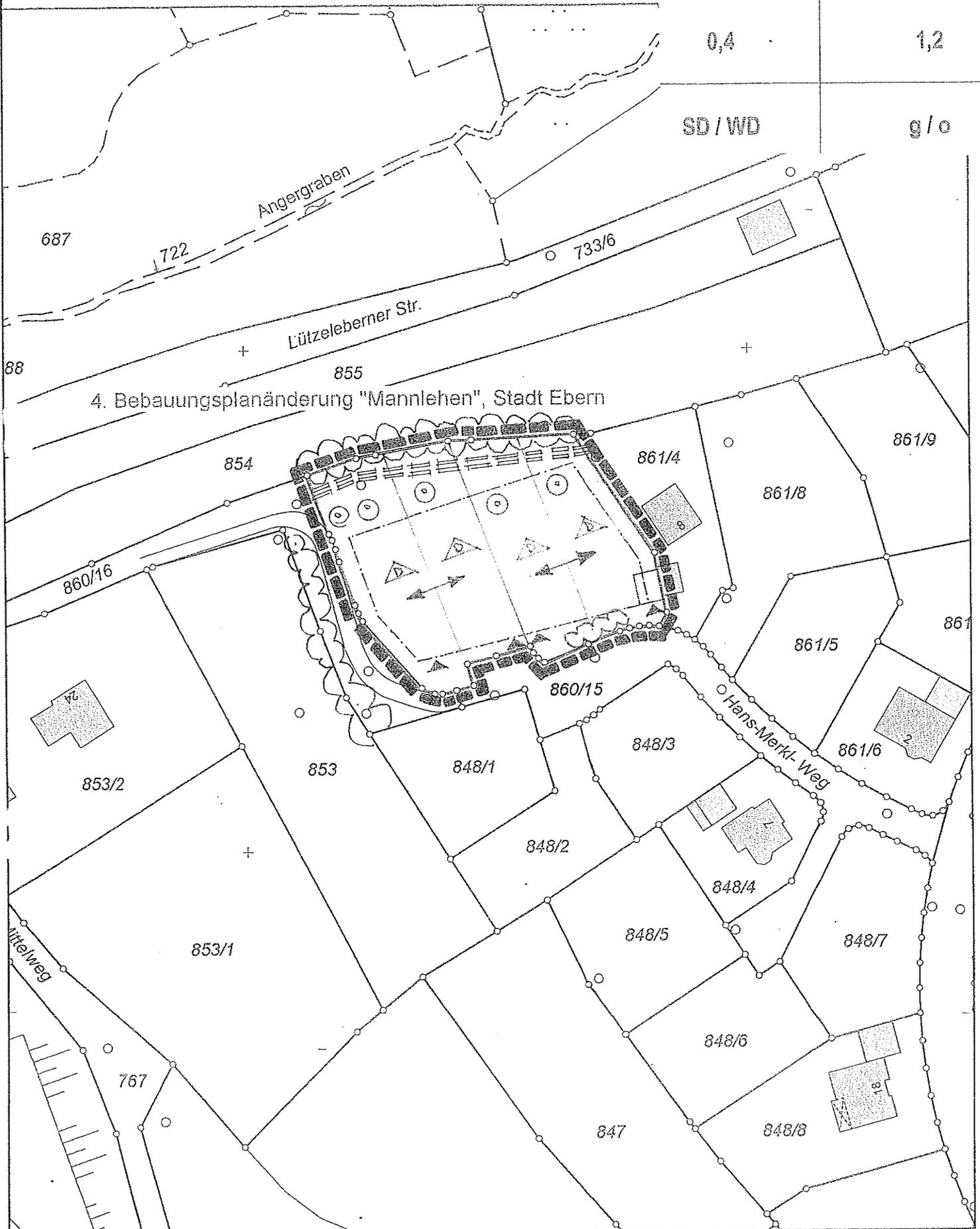
Az.: 610.1 – 06/94 – III/2
Entwurfsverfasser: Josef Müller
Satzung vom 24.02.2005

0,4

1,2

SD / WD

g / o

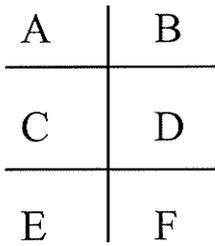


4. Bebauungsplanänderung "Mannlehen", Stadt Ebern



Zeichenerklärung zu den planlichen Festsetzungen:

I. Nutzungsschablone:



- | | |
|---|---------------------------|
| A | Art der baulichen Nutzung |
| B | Zahl der Vollgeschosse |
| C | Grundflächenzahl (GRZ) |
| D | Geschossflächenzahl (GFZ) |
| E | Dachform |
| F | Bauweise |

II. Abgrenzung nach § 9 Abs. 7 BauGB



Geltungsbereich nach § 9 Abs. 7 BauGB

III. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

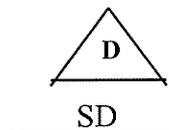
IV. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB §§ 16, 17 BauNVO)

II + D = III Zahl der zulässigen Geschosse als Höchstgrenze

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO

1,2 Geschossflächenzahl (GFZ) § 20 BauNVO

V. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)



Doppelhäuser zulässig

Dachform (SD Satteldach)

Dachneigung $42 \pm 5^\circ$

VI. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)



Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

Grundstücksgrenze

VII. Flächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind



Versorgungsleitung oberirdisch



Versorgungsleitung unterirdisch



verkehrsberuhigter Bereich



Einfahrt



Zu pflanzende Gehölze

Verfahrensvermerke:

Der Stadtrat Ebern hat in seiner Sitzung vom 29.12.2004 für das Gebiet „Mannlehen“ die 4. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.01.2005 ortsüblich bekanntgemacht. Da durch die Änderungen und Ergänzungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Bebauungsplanänderung gemäß § 13 BauGB als vereinfachte Änderung durchgeführt.



Ebern, den 10.01.2005

R. Herrmann
1. Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und den von der Bebauungsplanänderung betroffenen Grundstückseigentümern wurde mit Schreiben vom 10.01.2005 Gelegenheit zur Stellungnahme nach § 13 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB (Bürgerbeteiligung und Trägeranhörung) in der Zeit vom 15.01.2005 bis 15.02.2005 gegeben.



Ebern, den 16.02.2005

R. Herrmann
1. Bürgermeister

Die Stadt Ebern hat mit Beschluss des Stadtrates Ebern vom 24.02.2005 die 4. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.02.2005 als Satzung beschlossen.



Ebern, den 01.03.2005

R. Herrmann
1. Bürgermeister

Das Landratsamt Haßberge hat mit seinem Schreiben vom 11.02.2005 Az.: III/1-610/2-2, zu erkennen gegeben, dass eine Genehmigung gemäß § 10 Abs. 2 und § 6 BauGB i.V.m. § 2 der Zuständigkeitsverordnung im Bauwesen (ZustVBau) vom 05.07.1994 (Bayerische Rechtssammlung 2130-3-I), zul. geändert durch Verordnung vom 01.01.1998 (GVBl. Seite 1) nicht erforderlich ist.



Ebern, den 01.03.2005

R. Herrmann
1. Bürgermeister

Die Bebauungsplanänderung wurde am 23.04.2005 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht im Ämtergebäude der Verwaltungsgemeinschaft Ebern bereitgehalten. Über deren Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Die Bebauungsplanänderung ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Ebern, den 19.04.2005



R. Herrmann
1. Bürgermeister

Textliche Festsetzungen für den Geltungsbereich

Rechtsgrundlage für die Änderung des Bebauungsplanes

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

das Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. Seite 2414)

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132) samt Änderungen
zul. vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466)

Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58)

die Bayerische Bauordnung (BayBO)

in der Fassung vom der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. Seite 433) samt
Änderungen zuletzt vom 24.07.1998 (GVBl. Seite 439, BayRS 2132-1-I)

Verbindliche Festsetzungen und Hinweise:

Die Festsetzungen des am 16.08.1995 genehmigten Bebauungsplanes „**Mannlehen**“ gelten
auch für den Änderungsbereich fort, soweit sie nicht nachfolgend aufgeführt sind.

I. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung des geänderten Bereiches des Baugebietes Mannlehen
wird entsprechend § 4 der BauNVO als **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt.

II. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,2
Zahl der Vollgeschosse	II + D = III

III. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Als Bauformen sind Doppelhäuser mit Sattel- oder Walmdach zulässig.

Das Dachgeschoss darf als drittes Vollgeschoss errichtet werden.

Eine Garagenbebauung ist auch als Grenzbebauung gestattet. Stellplätze sind zulässig.

IV. Pflanz- und Erhaltungsgebote

Die Baugrundstücke sind durch großzügig angelegte randbegleitende Durchgrünungsmaßnahmen von einer umfassenden Flächenversiegelung freizuhalten. Hierfür sind die in der als Anlage beigefügten Pflanzliste aufgeführten Bäume und Sträucher zu verwenden.

V. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. Art. 98 BayBO)

Höhenlage:

Die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude an den Erschließungsanlagen wird mit 0,3 m bis 0,5 m über der Straßenoberkante der Erschließungsanlagen bzw. dem Gelände je nach Lage des Baurechts festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage der Erschließungsanlagen. Bei Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986 Blatt 12, Ziffer 14 -Schutz gegen Rückstau- zu beachten. Die Vorlage der Einmessbescheinigung wird verbindlich festgesetzt.

Bauliche Gestaltung:

Im gesamten Änderungsbereich sind Sattel- oder Walmdächer zulässig mit einer Dachneigung von $42 \pm 5^\circ$.

Ein Kniestock ist maximal bis zu 0,50 m zulässig, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren, Schnittpunkt Außenseite Mauerwerk bzw. Drenpel.

Zur Dacheindeckung dürfen nur rotgetönte Ziegeln / Materialien verwendet werden.

Dachaufbauten, Dachgauben, Dacherker und Zwerghäuser sind ab einer Dachneigung von 42° zulässig. Sie müssen einen Abstand von mindestens $1/5$ der Dachlänge von den Giebelgesimsen und untereinander einhalten. Eine Einzellänge von 5,00 m darf nicht überschritten werden. Die Gesamtsumme der Dachgaubenlänge darf nicht größer als zwei Drittel der Dachlänge betragen.

Die Gebäude sind als Putz- oder Holzbauten zu erstellen.

Sichtbetonoberflächen, Sichtmauerwerk, Schiefer- und Holzverkleidungen sind zulässig. Farbliche Gestaltungen sind zulässig.

Einfriedungen:

Einfriedungen handelsüblicher Art sind zulässig und grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen sowie in Höhe und Ausführungsart mit den benachbarten Einfriedungen abzustimmen. Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig. Die Höhe darf maximal samt Sockel nicht mehr als 1,80 m betragen.

Sie dürfen nicht in das Lichtraumprofil der Verkehrsflächen hineinragen. Bei Ausführung in Maschendraht ist eine Vor- und Hinterpflanzung mit einer Hecke vorzunehmen. Der Zaun sollte aus einer Hecke mit heimischen Laubgehölzen angeordnet werden.

Die Erstellung eines Sockels ist zulässig. Dieser ist in Form einer geputzten Mauerscheibe, Bruchsteinmauer oder Klinker zu erstellen.

Einfriedungen zwischen den Baugrundstücken sind zu hinterpflanzen. Versorgungsleitungen sind freizuhalten

Sockelhöhe maximal 0,5 m
Zaun im Lichtraumprofil max. 1,00 m
Zaun max. 1,30 m

Ebern, den 24.02.2005
Bauverwaltung III/2
Entwurf aufgestellt



Josef Müller, VAer