

**PLANUNGSGRUPPE STRUNZ
INGENIEURGESELLSCHAFT mbH BAMBERG**

BERATENDE INGENIEURE STADTPLANER LANDSCHAFTSARCHITEKTEN GEOGRAPHEN
96047 BAMBERG OTTOSTRASSE 11 TEL 0951-98003-0 FAX 0951-98003-40



Teil B:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zur

2. Bebauungsplan-Änderung "Steinberg Ost"

(siehe Teil A)

Stadt Ebern

Landkreis Haßberge

Satzung vom 25.09.2008

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

Ergänzend zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt (die übrigen textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelten unverändert weiter):

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO und die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) im Sinne des § 20 Abs. 2 BauNVO gemäß den Planeinschrieben werden als Höchstgrenze festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß den Planeinschrieben als Höchstgrenze festgesetzt.

3. Bauweise

Es ist überwiegend die offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO vorgeschrieben, wobei je nach Planeinschrieb Einzelhäuser und/oder Doppelhäuser errichtet werden dürfen. Ansonsten ist die abweichende Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt in der Art, dass Hausgruppen zu errichten sind.

Die Abstandsvorschriften gemäß Art. 6 Abs. 4 und 5 sowie Art. 7 Abs. 4 BayBO sind zu beachten.

4. Nebenanlagen und Nebengebäude

Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind zulässig.

Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Die Überschreitung der Baugrenze um bis zu 1 Meter ist gestattet. Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5 m betragen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, § 9 Abs. 4 BauGB in Verb. mit Art. 91 BayBO

1. Höhenlage der baulichen Anlage

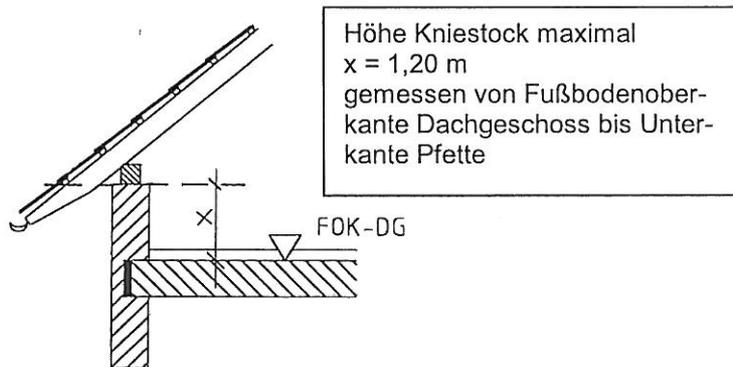
Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird mit 0,3 bis 0,5 m über der Straßenoberkante für in Bezug auf die Straße talseitig liegende Häuser und mit 0,5 m über natürlichem Gelände für in Bezug auf die Straße bergseitig liegende Häuser festgesetzt. Die Ermittlung der Höhe erfolgt in der Mitte des Hauses. Die Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage der Er-

schließungsanlagen. Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986 Bl. 1 Ziff. 14 - Schutz gegen Rückstau - zu beachten.
Die Vorlage der Einmessbescheinigung wird verbindlich festgesetzt.

2. Bauliche Gestaltung

Es sind Satteldächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° - 45° zulässig.
Ein Kniestock von max. 1,20 m ist zulässig.

Skizze Kniestock



Zur Dachdeckung dürfen rot-, braun- und schwarzgetönte Materialien verwendet werden. Dachaufbauten sind zulässig. Dachgauben dürfen auf drei Fünftel der Dachlänge errichtet werden. Bei Einzelgauben wird die maximale Länge auf 5 m festgelegt. Werden mehrere Gauben errichtet, ist untereinander ein Abstand einzuhalten, der mindestens die Hälfte der längsten Gaubenlänge beträgt. Die Dachgauben dürfen eine Höhe von 1,25 nicht überschreiten. Die Fensterbrüstungen müssen in der Dachebene liegen. Bei Dachaufbauten ist Art. 45 BayBO zu beachten.

Die Dächer der Garagen sind als Sattel-, Walmdächer oder flach geneigte Dächer auszuführen. Dachneigung und Dachdeckung sind an die Hauptgebäude anzupassen. Zusammengebaute Garagen sind aufeinander abzustimmen.

3. Einfriedungen

Als Einfriedungen der Grundstücke sind an den Verkehrsflächen nur Hecken, Holz- oder Maschendrahtzäune bis 1 m Höhe, ggf. auf max. 0,20 m hohem Sockel, zulässig. Die Zäune sind mit Gehölzen zu hinterpflanzen (z. B. Hainbuche, Liguster, Weißdorn, Hasel, Schlehe, Hundsrose). Im Sichtbereich von Straßeneinmündungen dürfen diese eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Zur freien Landschaft hin (Nordrand des Baugebiets) sind keine Zaunsockel zulässig. Die Garagenvorplätze müssen im Abstand von wenigstens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie außerhalb der Einfriedung liegen.

4. Befestigung

Um die Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen, sind nur die unbedingt notwendigen Flächen zu versiegeln.

Weniger beanspruchte Flächen sind so zu gestalten, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist, z. B. mit humus- oder rasenverfugtem Pflaster o.ä.

Stellplätze sind zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit der Flächen durchlässig zu gestalten. Zulässig sind z. B. Pflasterflächen mit Rasenfugen, Schotterrasen, Rasengittersteine.

5. Garagen

Garagen müssen einen Abstand von mindestens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie haben.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM GRÜNORDUNGSPLAN

1. Pflanz- und Erhaltungsgebote

Auf den neuen Baugrundstücken im Norden sind großzügig angelegte randbegleitende Durchgrünungsmaßnahmen vorzusehen. Diese Freiflächen sind von einer umfassenden Flächenversiegelung freizuhalten. Hierzu sind im öst- und im westlichen Umgriff des jeweiligen Baugrundstückes und im Übergang zur freien Landschaft durch den / die Grundstückseigentümer die Einfriedungen durch freiwachsende einreihige Hecken mit standortheimischen Laubgehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Drei großkronige heimische Stammobstbäume (z. B. Apfel, Birne; Kirsche, Nuss) sind auf dem jeweiligen neuen Baugrundstück als privates Pflanzgebot anzupflanzen.

2. Gestaltung der Zufahrten

Für die Anlegung der Zufahrten sind nur versickerungsfähige Materialien zu verwenden.

HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Baugrund

Sollten bei den Bauarbeiten Bodenfunde auftreten, so sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden (Art. 8 Abs. 1 DSchG) und die Fundstücke und der Fundort unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

2. Oberflächenwasser

Die Entwässerung erfolgt im Misch- sowie im Trennsystem. Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser sollte für die Brauchwassernutzung verwendet werden oder auf den Grundstücken versickern.

Für die zulässigen Zisternen wird pro 100 m² Dachfläche ein Fassungsvermögen von mindestens 3 m³ empfohlen. Ein Überlauf an den Regenwasserkanal ist herzustellen. Bei der Nutzung von Regenwässern im Haushalt wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften und hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen.

Bei geeignetem Untergrund kann das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden; ein Überlauf an den Regenwasserkanal ist herzustellen.

3. Garagendächer

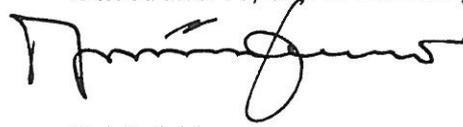
Flach geneigte Garagendächer sind möglichst zu begrünen.

4. Regenerative Energien

Die Anwendung von Solartechnik wird empfohlen.

Aufgestellt:
Bamberg, den 24.07.2008
ergänzt am 25.09.2008
Ku-08.066.7

Planungsgruppe Strunz
Ingenieurgesellschaft mbH
Ottostraße 11, 96047 Bamberg



Schönfelder