

### Festsetzungen

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722, der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. 2007, S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2015 (GVBl. 2015, S. 296), der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1448), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509) sowie der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. 1998, S. 796), zuletzt geändert am 12. Mai 2015.

Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes gilt der von der Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 25. September 2008, geändert von der Ingenieurgemeinschaft SRP/IVS, Zell/Kronach, in der Fassung vom 11. November 2015, der zusammen mit den textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet. Innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung werden damit die Festsetzungen des Bebauungsplanes Steinberg Ost und der 2. Bebauungsplan-Änderung aufgehoben.

#### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1. Allgemeines Wohngebiet  
Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 4 Baunutzungsverordnung (BaunVO). Tankstellen sind nicht zulässig.



GFZ 0,8

##### 1.1.2. Geschossflächenzahl

Es wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt (GFZ 0,8). Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

##### 1.1.3. Grundflächenzahl

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt (GRZ 0,4). Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

GRZ 0,4

##### 1.1.4. Zahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei festgesetzt (II=E+DII=E+1). Die Vollgeschosse sind in den festgelegten Stockwerken unterzubringen (E=Erdgeschoss, 1=Obergeschoss, D=Dachgeschoss).

II=E+D  
II=E+1

GOK 10m

##### 1.1.5. Höhe baulicher Anlagen

Es wird eine maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkante (GOK 10m) von zehn Metern als Höchstgrenze festgesetzt, gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden im Bereich des Hauptingangs bis zum höchsten Punkt des Daches. Untergeordnete Bauteile wie Schilote oder Antennen dürfen die festgesetzte Höhe um maximal 1,50 Meter überragen. Die Bauvorlagen sind mit Geländeprofilen (vorhanden und geplant) zu versehen.

#### 1.2. Bauweise, Baugrenzen, Höhenlage, Stellung baulicher Anlagen

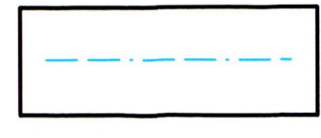
##### 1.2.1. Offene Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Sofern zu errichtende Gebäude und bauliche Anlagen abstandsflächenpflichtig sind, so sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) einzuhalten.



##### 1.2.2. Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.



##### 1.2.3. Höhenlage, Stellung baulicher Anlagen

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf bei den hangseitig der Straße gelegenen Gebäuden (Südenstraße) maximal 80 cm, bei den hangseitig der Straße gelegenen Gebäuden (Max-Reger-Straße) maximal 50 cm über der jeweiligen Straßenoberkante bezogen auf die Mitte des Baukörpers liegen.

#### 1.3. Verkehrsflächen

##### 1.3.1. Straßenverkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsfläche wird durch die Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt.



##### 1.3.2. Straßenbegrenzungslinie

Die öffentliche Verkehrsfläche wird durch die Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt.



#### 1.4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

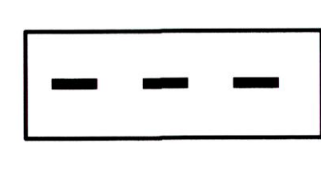
Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in einem Abstand von mindestens 2,50 Metern zu bestehenden und geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß Regelwerk „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu treffen.

Je 400 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubb Baum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Mindestqualität: Stammumfang 14-16 cm. Unbebaute und unbestimmte Flächen sind zu begrünen, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten. Die im Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBG) geltenden Grenzabstände bezüglich Bepflanzungen im Privatbereich sind einzuhalten.

#### 1.5. Sonstige Planzeichen

##### 1.5.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest.



### 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### 2.1. Dächer

Zugelassen sind Sattel- (SD), Waln- (WD), Zell- (ZD), Pult- (PD) und Flachdächer (FD). Die Dachdeckung ist in den Farben rot, braun oder schieferfarben auszuführen. Als Materialien sind Tondachziegel oder Betondachsteine zulässig, für Flachdächer auch Folie oder Bitumen. Für Eingangsüberdachungen sind auch Glasdächer, Kupfer- und Titanzinkbleche, für Wintergärten auch Glasbedachungen möglich. Dachbegrünungen und Solar-Anlagen (Photovoltaik, Solarthermie) sind grundsätzlich zulässig. Bei Blechdächern sind generell Eindeckungen zu verwenden, die eine(n) dem Stand der Technik entsprechende(n) Beschichtung oder Überzug besitzen, wodurch ein Auswaschen oder Abschweirnen von Schwermetallen verhindert wird. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens vorzulegen. Dies gilt auch für Dachgauben, die komplett verbleicht werden. Bei einer Bebauung E+D sind Satteldächer zulässig, wobei die Dachneigung zwischen 35° und 45° liegen muss. Bei einer Bebauung E+1 sind Pult-, Waln-, Zell- und Flachdächer zulässig, wobei die Dachneigung bei Pultdächern zwischen 5° und 15°, bei Waln- und Zeldächern zwischen 10° und 20° liegen muss. Für Pultdächer ist auch eine Eindeckung mit Titanzinkblechen zulässig.

Die Änderung eines Kniestocks ist nur bei einer Bebauung E+D zulässig; seine Höhe darf ein Maß von einem Meter nicht überschreiten. Sie wird gemessen an der Innenwand von Oberfläche Rohfußboden im Dachgeschoss bis Unterkante Fußplatte. Dachgauben müssen einen Abstand von mindestens 1/6 der Dachlänge von den Giebelgesimsen und untereinander einhalten. Sie dürfen eine Breite von 2,50 Metern nicht überschreiten; die Summe der Gaubentellen darf pro Dachseite nicht länger sein, als die Hälfte der Dachlänge.

#### 2.2. Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

Nebengebäude wie Garagegebäude, Carports, Geräteschuppen, Gartenhäuser etc. sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen dürfen auch in das Hauptgebäude integriert werden. Pro Wohngebäude bzw. pro Wohnung innerhalb eines Gebäudes sind mindestens zwei Garagen oder Stellplätze auf dem Grundstück vorzusehen. Garagen müssen zur Erschließungsstraße hin (ab Hinterkante Gerüst) bzw. Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mindestens fünf Metern, Carports einen Abstand von mindestens drei Metern aufweisen.

#### 2.3. Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind ortstypische Materialien zu verwenden. Alle Geschosse sind mit wenig strukturiertem Putz zu versehen. Naturstein oder Natursteinverkleidungen, Holz (auch Holzhäuser) oder Holzverkleidungen sind zulässig.

#### 2.4. Einfriednungen

Als Einfriednung der Grundstücke sind zu Verkehrsflächen nur Hecken, Holz- oder Maschendrahtzäune bis einem Meter Höhe, gegebenenfalls auf maximal 20 cm hohem Sockel zulässig. Die Zäune sind mit Gehölzen zu hinterpflanzen (z. B. Heidekraut, Liguster, Weißdorn, Hasel, Schiele, Hundrose). Im Sichtbereich von Straßenablenkungen dürfen diese eine Höhe von einem Meter nicht überschreiten. Werden Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellflächen entlang öffentlicher Verkehrsflächen eingefriedet, so muss die Einfriednung mindestens fünf Meter von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt sein. Der Platz zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem zurückgesetzten Tor muss ständig zum Abstellen von Kraftfahrzeugen freigehalten und darf nicht durch Ketten oder andere Einrichtungen abgesperrt werden.

### Weitere Planeintragungen/Hinweise

Nutzungsschablonen:

Art der baulichen Nutzung	WA	GFZ 0,8	Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl	GRZ 0,4	II=E+D	Zahl der Vollgeschosse
Höhe baulicher Anlagen	GOK 10m	o	offene Bauweise
Dachform und Dachneigung	SD 35°-45°		

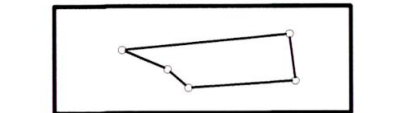
Art der baulichen Nutzung	WA	GFZ 0,8	Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl	GRZ 0,4	II=E+1	Zahl der Vollgeschosse
Höhe baulicher Anlagen	GOK 10m	o	offene Bauweise
Dachform und Dachneigung	PD 5°-15°	WD/ZD 10°-20°	Dachform und Dachneigung
Dachform und Dachneigung	FD		

Die Nutzungsschablonen gelten jeweils für das gesamte Planungsgebiet.

Flurstücknummern

644

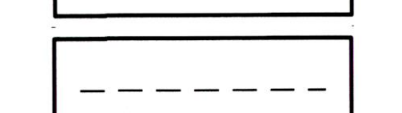
vorhandene Grundstücksgrenzen



vorhandener Mischwasserkanal



vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



#### Arbeiten in der Nähe elektrischer Anlagen

Erkabel des Bayerwerks liegen im allgemeinen in Tiefen von 80 cm bis 1,50 Meter. Geringere Lagetiefen sind aber bei Kreuzungen mit anderen Anlagen oder infolge nachträglicher Straßenumbauten und Erdarbeiten nicht auszuschließen. Die Kabel können in Kunststoff- oder Betonröhren bzw. Formstücken verlegt sein. Sie können mit Ziegelsteinen oder Kunststoffplatten (gelb) abgedeckt und durch ein Trassenwarndband gekennzeichnet sein. Röhre, Abdeckungen und das Trassenwarndband schützen das Kabel jedoch nicht gegen mechanische Beschädigung. Sie sollen lediglich auf das Vorhandensein von Kabeln aufmerksam machen. Diese Warnrichtungen können auch fehlen. Vor Beginn der Schachtarbeiten ist grundsätzlich beim Bayerwerk zu erfragen, ob in der Nähe der Arbeitsstelle Kabel der Elektrizitätsversorgung verlegt sind. Jedes unbeabsichtigte Freilegen oder Beschädigen von Kabeln ist sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind an einer solchen Stelle bis zum Eintreffen eines Beauftragten des Bayerwerks sofort einzustellen.

E+D:  
SD 35°-45°  
E+1:  
PD 5°-15°  
WD/ZD  
10°-20°  
FD

### Bodenversiegelung

Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, sollte die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Grundstückszufahrten, Fahrzeugstellplätze, Wege und Hofbefestigungen sollen daher mit wasserdurchlässigen Belägen, als wassergebundene Decken oder als Grünflächen mit Pflasterstreifen ausgeführt werden, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten.

### Denkmalschutz

Im Bereich der Planung sind archaische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen. Dies genießen den Schutz des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG), besonders Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 bis 4 DSchG. Im Falle des Auffindens von Bodendenkmälern ist der Finder verpflichtet, diese bis zum Ablauf einer Woche nach der unverzüglichen Anzeige bei der Archäologischen Außenstelle Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, Telefon 0951440550, Telefon 0951440550, unverzüglich zu belassen (Art. 8 Abs. 2, Art. 10 Abs. 2 DSchG). Weitere Erdarbeiten bedürfen der Erlaubnis (Art. 7 Abs. 1 DSchG), die bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

### Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Es bestehen zwei Entwässerungsebenen (siehe Lageplan im Anhang der Begründung): Auf Entwässerungsebene A kann der Keller entwässert werden, auf Ebene B das Erdgeschoss. Bei der Entwässerung tieferliegender Räume sind unbedingt DIN 1986 B 1 Ziff. 14 – Schutz gegen Rückstau – und DIN EN 12056 zu beachten.

### Straßenbau

Die für die Errichtung von Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sowie die notwendige Schutzschicht sind nicht im Plan eingetragen. Sie werden auf den Baulandflächen angelegt und sind von den Angrenzern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Eigentümern unbenommen. Bei der Herstellung der Straßen müssen die Eigentümer damit rechnen, dass Böschungen auf den Baugrundkanten liegen. Eine Rückenstütze dient zum Halt eines Bord- oder Leistensteines am Rand der Verkehrsfläche. Die dafür notwendige Schutzschicht wird in das Grundstück hineinragen. Nach Fertigstellung der Verkehrsflächen sind Schotter- und Rückenstütze nicht mehr sichtbar.

### Versorgungsanlagen

Alle für das Gebiet erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie alle das Gebiet querenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise zu erstellen.

### Sonstige Hinweise

Türen und Tore von Einfriedungen dürfen in geöffnetem Zustand nicht in öffentliche Verkehrsflächen hineinragen.

### Verfahrensvermerke

#### Änderungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Ebern beschloss in seiner Sitzung vom 28. März 2015 die 3. Änderung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Steinberg-Ost“. Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Der Änderungsbeschluss wurde am 18. November 2015 ortsüblich bekannt gemacht.

#### Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 25. November 2015 in der Zeit vom 26. November 2015 bis 12. Januar 2016 zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Steinberg-Ost“ vom 11. November 2015 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und angehort. Über eingegangene Stellungnahmen wurde in der Stadtratsitzung am 27. Januar 2016 Beschluss gefasst; das Ergebnis wurde mitgeteilt.

#### Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans für das Allgemeine Wohngebiet „Steinberg-Ost“ in der Fassung vom 11. November 2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26. November 2015 bis 12. Januar 2016 öffentlich ausgelegt.

#### Satzungsbeschluss

Die Stadt Ebern hat mit Beschluss des Stadtrates vom 27. Januar 2016 die 3. Änderung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Steinberg-Ost“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27. Januar 2016 als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt, Ebern, den 28. Januar 2016  
  
 J. Hennemann  
 Erster Bürgermeister



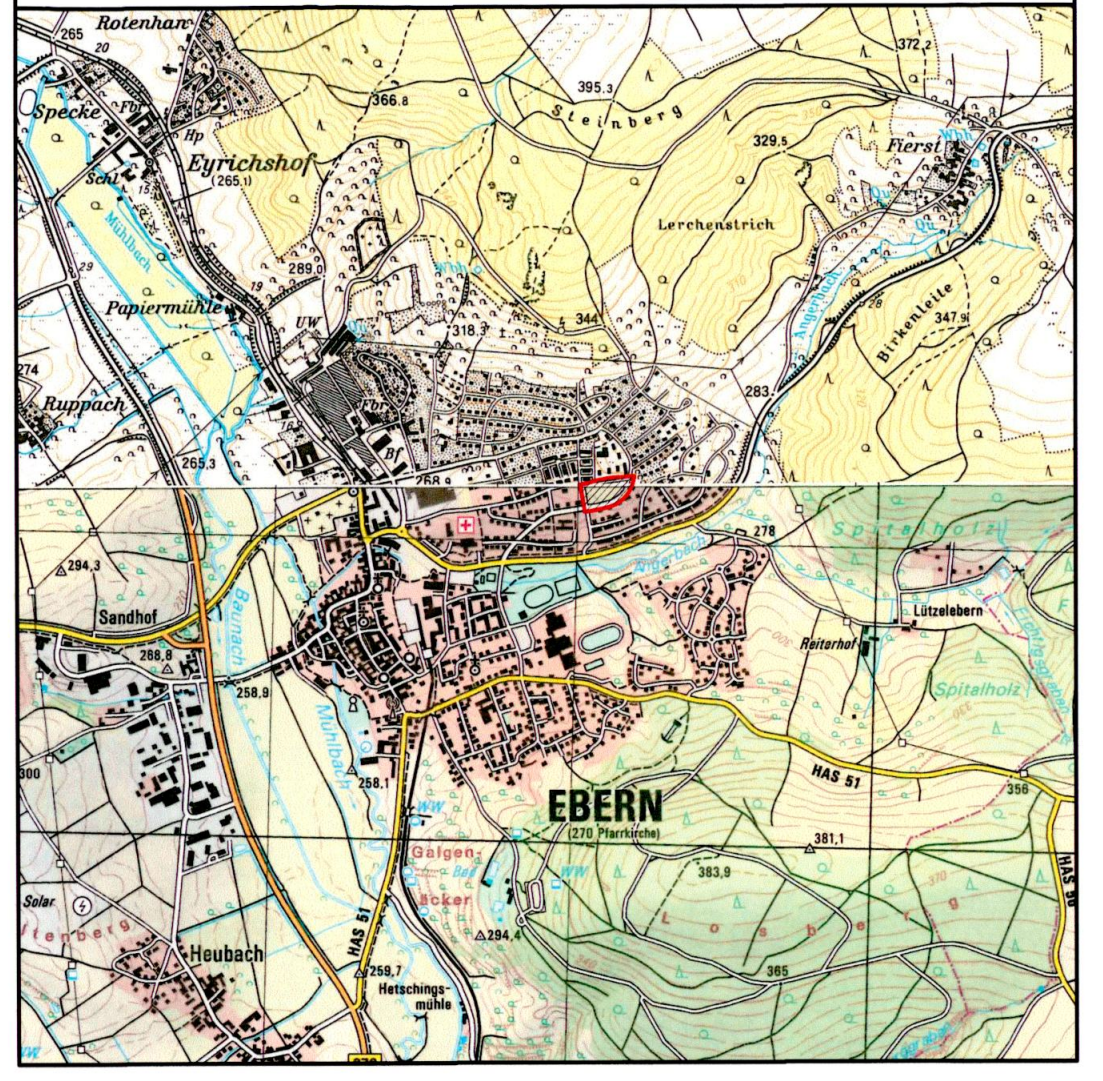
#### Inkrafttreten

Die Satzung wurde am 11.03.2016 ortsüblich bekanntgemacht; dabei wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung bei der Stadt Ebern zu jedermanns Einsicht ausliegt. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Steinberg-Ost“ ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Ebern, den 14.03.2016  
  
 Stadt Ebern  
 J. Hennemann  
 Erster Bürgermeister



### Übersichtskarte 1:25000



### 3. Änderung des Bebauungsplanes "Steinberg-Ost",

M. 1:500

Stadt Ebern  
Landkreis Haßberge