



Bebauungsplan für das Gebiet "STEINBERG-OST"

Stadt Ebern Landkreis Haßberge Maßstab 1:1000

1. VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauV)**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauV und § 4 BauV)**
 WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauV und §§ 16, 17 BauV)**

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
I + U = (eingeschossig und Untergeschoß)	0,4	0,4
I + D = (eingeschossig und Dachgeschoß)	0,4	0,4
I + U + D = (eingeschossig, Untergeschoß und Dachgeschoß)	0,4	0,4
II + D = (zweigeschossig und Dachgeschoß)	0,4	0,4
II + U + D = (zweigeschossig, Untergeschoß und Dachgeschoß)	0,4	0,4
III + D = (dreigeschossig und Dachgeschoß)	0,4	0,4
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauV)**
 offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
 offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
 besondere Bauweise, nur Hausgruppen zulässig
 Baugrenzen
 Für die Wohngebäude sind die Abstandflächen der BayVO einzuhalten

- Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauV)**
 Wohngebäude mit der Hauptfriestrichtung
- Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauV)**
 Flächen für Garagen oder Stellplätze
- Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauV)**
 Kindergarten
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauV)**
 Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauV)**
 Elektrizität (Trafa)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauV)**
 Spielplatz
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauV)**
 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sowohl für das vordere als auch das hinterliegende Grundstück
- Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauV)**
 GGA Gemeinschaftsgaragen
 GSt Gemeinschaftsstellplätze
- Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauV)**
 Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstufen sind im Bebauungsplan nicht abzuzeichnen. Sie werden auf den Bauanträgen angelegt und sind von den Angrenzern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Eigentümern ungenossen.

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 BauV)**
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maaßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Baugestaltung**
 Dachgestaltung
 Die Dächer der eingeschossigen (I, I + U, I + U + D) Gebäude können als Sattel- oder Wändelächer mit einer Neigung von 30° - 45° ausgeführt werden.
 Die Dächer der mehrgeschossigen Gebäude sind als Satteldach mit einer Neigung von 30° - 40° auszuführen.
 Dachgaubentürme sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Dachgauben dürfen auf drei Fünftel der Dachlänge errichtet werden. Bei Einzelgauben wird die max. Länge auf 1,25 m begrenzt. Bei mehreren Gauben ist ein Abstand voneinander zu halten, der mindestens die Hälfte der längsten Gaubenlänge beträgt. Die Dachgauben dürfen eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten. Die Fensteröffnungen müssen in der Dachebene liegen. Bei Dachgauben ist Art. 46 BayVO und § 16 BayVO zu beachten. Als Dachdeckung sind dunkel getönte Materialien zu verwenden. Die Ausführung eines Kniestockes bis 0,5 m ist zulässig.
 Garagengestaltung und höhenmäßige Anordnung der Garagen
 Garagen müssen mindestens einen Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie haben. Bei einzeln stehenden Garagen sind flächendeckend zulässig. Garagen, die an das Hauptgebäude angebaut sind, können die gleiche Dachgestaltung wie das Hauptgebäude erhalten. Eine Überschreitung der Traufhöhe von 2,75 m ist bei talwärts der Straße liegenden Garagen zulässig. Garagen, die an der Hauptgebäude angebaut sind, können als Dachterrasse ausgebildet werden, wenn dies gestalterisch vertretbar erscheint. Bei zusammengebauten Garagen ist eine aufeinander abgestimmte Bauweise erforderlich. Carportgebäude, die talwärts der Straße liegen, dürfen mit FOK über dem Niveau der Straße liegen.
 Einfriedigungen
 Als Einfriedigungen der Grundstücke sind an den Verkehrsflächen nur Hecken, Holz- oder Maschendrahtzäune bis 1 m Höhe, gegebenenfalls mit max. 0,2 m hohen Sockeln, zulässig. Die Garagenstellplätze müssen außerhalb der Einfriedigungen liegen, wenn der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie 4 m beträgt.
 Höhenlage der baulichen Anlagen
 Die Erdgeschossfußbodenebene wird mit 0,5 m über der Straßenverkehrsfläche bzw. dem Mittelwert des Bereichs zwischen den Hauskanten liegenden Gelände festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage des Entwässerungskanales. Bei der Bestimmung der Dachneigung ist hierauf Rücksicht zu nehmen. Die Erdgeschossneigungsmöglichkeit des Untergeschosses ist in den Bauvorschriften nachzuweisen (Schutz gegen Rücktau DIN 1986 Bl. 1 Ziff. 14).

- Nebengebäude und Nebenanlagen**
 Nebengebäude außer Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Sie dürfen eine Fläche von 20 m² und ein Stützmaß von 2,75 m nicht überschreiten (Art. 12 Abs. 1 und 2 BayVO ist zu beachten). Nebenanlagen entsprechend § 14 BauV sind zulässig.
- Ausnahmen und Befreiungen**
 Architektonisch individuell gestaltete Erker, die geringfügig von den Grundrissen der Festsetzungen abweichen (s.B. erdgeschossige Winkelhäuser unter Einhaltung der Hauptfriestrichtung, ungleiche Dachneigung), sind als Ausnahme gen. § 31 BauV zulässig.
- HINWEISE**
 vorhandene Wohngebiete mit Friestrichtung
 vorhandene Garagen und Wirtschaftsgebäude
 vorhandene Grenzen
 geplante Grenzen

111. RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES
 Bundesbaugesetz (BauG) vom 18.08.1976 (BGBl. I. S. 2756, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch G. vom 06.07.1979 (BGBl. I. S. 949)
 Raumutzungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bek. vom 15.09.1977 (BGBl. I. S. 1763)
 Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 30.07.1981 (MBl. I. S. 833)
 Bayerische Bauordnung (BayVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (GVBl. S. 419, ber. S. 1032)

Planungsbüro STRUNZ
 Ingenieurbüro für Stadt- und Landschaftsplanung
 Planungsstraße 8
 97080 Ebern

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 26.07.1994 beschlossen für das Gebiet STEINBERG-OST einen Bebauungsplan zu erstellen.
 Der Aufstellungsbescheid wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauV am 24.09.1994 ortsüblich bekannt gemacht.
 - 8. DEZ. 1993

Die öffentliche Darlegung und Anhörung nach § 2a BauV (vorgesehene Bürgerbeteiligung) wurde von 26.11.1994 bis 07.12.1994 durchgeführt.
 - 8. DEZ. 1993

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung in der Fassung vom 20.02.1996 wurde aufgrund des Ausstellungsbeschlusses des Stadtrates vom 20.02.1996 gemäß § 2a Abs. 4 BauV in der Zeit vom 22.02.1996 bis 05.03.1996 öffentlich ausgestellt.
 - 8. DEZ. 1993

Die Stadt Ebern hat mit Beschluß des Stadtrates vom 18.09.1996 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauV in der Fassung vom 20.02.1996 als Satzung beschlossen.
 - 8. DEZ. 1993

Das Landratsamt Haßberge hat den Bebauungsplan gemäß § 11 BauV genehmigt.
 - 05.05.1997

Die Genehmigung des Bebauungsplans ist gemäß § 11 BauV ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Ebern, Markt 1, zur Einsichtnahme bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
 Der Bebauungsplan ist demnach rechtsverbindlich.
 Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie des § 155a BauV ist hingewiesen worden.
 13.04.97 Stadt Ebern