



## **BEGRÜNDUNG**

zur

**Einbeziehungssatzung „Steinberg-Ost“**

**Stadt Ebern**

**Landkreis Haßberge**

Satzung vom 18.05.2006

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>PLANUNGSVERLAUF</b>	<b>3</b>
1.1	Veranlassung zur Planung	3
1.2	Abstimmung auf andere Planungen	3
1.3	Verfahrensschritte	3
1.4	Grundlagen des Bauleitplanverfahrens	3
<b>2</b>	<b>BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES</b>	<b>4</b>
2.1	Abgrenzung des Planungsgebietes	4
2.2	Grundstücksverhältnisse	4
2.3	Natürliche Grundlagen, landschaftliche Situation	4
2.4	Schutzgebiete und schützenswerte Landschaftsteile	4
<b>3</b>	<b>GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG</b>	<b>4</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung	4
3.2	Maß der baulichen Nutzung	4
3.3	Bauliche Gestaltung	5
<b>4</b>	<b>VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>ERMITTLUNG UND KOMPENSATION DES EINGRIFFS IN NATUR UND LANDSCHAFT</b>	<b>6</b>
5.1	Schutzgüter und Wirkungsfaktoren	6
5.2	Maßnahmen für Natur und Landschaft	6
5.3	Feststellung und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	6
<b>6</b>	<b>BETEILIGTE FACHSTELLEN</b>	<b>7</b>

## 1 PLANUNGSVERLAUF

### 1.1 Veranlassung zur Planung

Am Nordrand des Bebauungsplanes „Steinberg Ost“ sollen auf der Flur-Nr. 567 zwei Baurechte für Wohngebäude verwirklicht werden. Der entsprechenden Baueingabe für eines der beiden Baurechte wurde mit Beschluss des Umwelt- und Bauausschusses des Stadtrates Ebern am 22.12.2005 bereits zugestimmt.

Das Landratsamt Haßberge hat in seiner Beurteilung der Baueingabe die Notwendigkeit einer Bauleitplanung angezeigt, da andernfalls die Erteilung der Baugenehmigung nicht in Aussicht gestellt werden kann. In Absprache mit dem Landratsamt Haßberge soll nun zur Beschleunigung der Erlangung von Baurecht eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung kann abgesehen werden.

Der entsprechende Aufstellungsbeschluss wurde vom Stadtrat am 02.03.2006 gefasst.

Der Auftrag zur Erstellung der Einbeziehungssatzung erging an die Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg.

### 1.2 Abstimmung auf andere Planungen

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Fläche für Wohnbauland ausgewiesen. Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist somit gewährleistet.

### 1.3 Verfahrensschritte

Die Einbeziehungssatzung wird nach dem im Baugesetzbuch vorgeschriebenen Verfahren aufgestellt. Nachfolgend aufgeführte Verfahrensschritte sind vorgesehen bzw. bereits durchgeführt (die Daten werden im laufenden Verfahren ergänzt):

02.03.2006	Aufstellungsbeschluss
18.03.2006	ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung
27.03. – 27.04.2006	Öffentliche Auslegung und Beteiligung der betroffenen Behörden / Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 bzw. 3 BauGB
18.05.2006	Beratung der Anregungen im Stadtrat
18.05.2006	Satzungsbeschluss
Mai 2006	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

### 1.4 Grundlagen des Bauleitplanverfahrens

Rechtliche Grundlagen des Verfahrens sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB),

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) und
- die Bayerische Bauordnung (BayBO)

in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

## **2 BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES**

### **2.1 Abgrenzung des Planungsgebietes**

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Steinberg-Ost“ wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden: durch die Flur-Nrn. 524 und 525
- im Osten: durch die Flur-Nrn. 523 und 523/1
- im Süden: durch die Flur-Nrn. 566, 567/2 und 568
- im Westen: durch die Flur-Nrn. 564/11 und 564/12

und beinhaltet das Flurstück 567 der Gemarkung Ebern mit einer Fläche von ca. 0,26 ha.

### **2.2 Grundstücksverhältnisse**

Das Grundstück befindet sich teils in öffentlichem, teils in privaten Besitz.

### **2.3 Natürliche Grundlagen, landschaftliche Situation**

Das Gebiet der Einbeziehungssatzung grenzt unmittelbar im Norden des Baugebietes Steinberg-Ost an. Es handelt sich dabei um Fläche für die Landwirtschaft, die über das Wegstück Flur-Nr. 523/1 erschlossen ist und die nach Süden geneigt ist. Ein nicht ausgemarkter Wirtschaftsweg über die Flur-Nr. 567 erschließt die im Weiteren angrenzende Feldflur.

### **2.4 Schutzgebiete und schützenswerte Landschaftsteile**

Schutzgebiete und schützenswerte Landschaftsteile sind nicht vorhanden.

## **3 GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Bauliche Nutzung ist - wie im angrenzenden Baugebiet auch - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO vorgesehen.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Es gilt eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8. Es sind zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das Dachgeschoss als Vollgeschoss errichtet werden darf.

### 3.3 Bauliche Gestaltung<sup>1</sup>

Als Bauformen sind Einzelhäuser und Nebengebäude in offener Bauweise mit Satteldach, Walmdach, Flachdach oder Pultdach zulässig. Die Dachneigung darf entsprechend zwischen 0° und 48° betragen.

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

Zur Dacheindeckung dürfen nur rotgetönte Ziegel / Materialien verwendet werden.

Dachaufbauten, Dachgauben, Dacherker und Zwerghäuser sind ab einer Dachneigung von 35° 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 sein.

Die Gebäude sind als Putz- oder Holzbauten zu erstellen. Sichtbetonoberflächen, Sichtmauerwerk, Schiefer- und Holzverkleidungen sind zulässig, ebenso farbliche Gestaltungen.

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 (Sockel maximal 0,5 m, Zaun max. 1,30 m, im Lichtraumprofil max. 1,00 m, s. nachfolgenden Absatz).

Die Einfriedungen dürfen nicht in das Lichtraumprofil der Verkehrsflächen hineinragen. Bei Ausführung in Maschendraht ist eine Vor- und Hinterpflanzung mit einer Hecke vorzunehmen.

Die Erstellung eines Sockels ist zulässig. Dieser ist in Form einer geputzten Mauerscheibe, Bruchsteinmauer oder Klinker zu erstellen. Zur freien Landschaft sind Zaunsockel unzulässig.

Einfriedungen zwischen den Baugrundstücken sind zu hinterpflanzen. Versorgungsleitungen sind freizuhalten.

Mit diesen Festsetzungen wird eine spezifische, dem Bedarf und der Nachfrage angepasste Bebauungsvielfalt ermöglicht. Gleichzeitig wird eine Anpassung an die derzeit vorherrschende Bebauung für den Umgriff der Stadt Ebern erreicht und dem Erfordernis der Wohnnutzung Rechnung getragen.

## 4 VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung erfolgt über die bereits als Zufahrt bestehende Flur-Nr. 523/1. Von dieser aus führt ein Privatweg am Südrand der Flur-Nr. 567 nach Westen, um auch das westliche der beiden geplanten Grundstücke zu erschließen.

Zur Erschließung der nördlich angrenzenden Feldflur wird der bestehende Weg Flur-Nr. 523/1 am Nordrand der Flur-Nr. 567 gemäß der bisherigen Nutzung nach Westen verlängert.

Zur Abwasserentsorgung bedarf es einer Verlängerung des Kanals im Bereich der Wendepalte und für die Wasserversorgung ggf. zusätzlich einer Verlängerung in Teilbereichen auf der Flur-Nr. 523/1, Gmkg. Ebern, auf ca. 30 m. Die nähere Ausgestaltung bleibt der Erschließungsplanung vorbehalten.

<sup>1</sup> Quelle: Bauamt, Stadt Ebern

## **5 ERMITTLUNG UND KOMPENSATION DES EINGRIFFS IN NATUR UND LANDSCHAFT<sup>2</sup>**

### **5.1 Schutzgüter und Wirkungsfaktoren**

Für den Lebensraum von Flora und Fauna sowie für die Wirkungsfaktoren Klima, Luft, Boden und Wasser ergibt sich durch die Flächenausweisung ein Barriereeffekt. Außerdem sind Eingriffe in ökologischer Hinsicht bezüglich der Nutzungsfunktionen sowie für das Grund- und Niederschlagswasser zu erwarten. Der Flächenverlust sowie die Eingriffe aus den zu bewertenden Wirkungsfaktoren werden aber als nicht gravierend und daher unbedeutend eingeschätzt, da vor allem landwirtschaftlich genutzte Wiesen und Ortsrandflächen betroffen sind. Der Eingriff ist damit nur gering. Auch das Landschaftsbild erhält in seiner Veränderung keine wesentliche Beeinträchtigung. Ausreichende Luftschneisen sind vorhanden. Die möglichen negativen Auswirkungen für die Schutzgüter werden durch die planzeichnerisch und textlich festgesetzten Vorgaben minimiert.

### **5.2 Maßnahmen für Natur und Landschaft**

Der Umfang der Flächenversiegelung wird durch die textlichen Festsetzungen der Einbeziehungssatzung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt.

Das Baugebiet ist intensiv zu durchgrünen. Zur Abgrenzung zur freien Feldflur nach Norden ist eine randliche Eingrünung der Grundstücke vorzunehmen. Für die Bepflanzung sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden.

### **5.3 Feststellung und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs**

Nach dem Leitfaden zur Bestimmung und Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen ist die Planfläche in die Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung wie intensiv genutzte Grünflächen der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung bzw. ausgeräumte strukturarmer Agrarlandschaften und Brachflächen) einzustufen.

Aufgrund der Grundflächenzahl von 0,4 ist nach dem hierzu geltenden Gebietstyp A (hoher Versiegelungsgrad) ein Ausgleichsfächenfaktor von 0,3 bis 0,6 heranzuziehen (siehe Abbildung 7 der Matrix zur Festlegung von Kompensationsflächen des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Auflage 1999).

Weil aber auf den Baugrundstücken auch umfassende Durchgrünungsmaßnahmen erfolgen, ist bei einer Grundstücksgröße von ca. 2611 m<sup>2</sup>, mit dem Faktor 0,3 multipliziert, ein Ausgleichsbedarf von 783 m<sup>2</sup> festgestellt.

Da die bisherige Nutzung keine wesentliche Beeinträchtigung der zu würdigenden Schutzgüter erwarten lässt, kann der Ausgleich aufgrund der Größe der Baugrundstücke bei intensiver Durchgrünung mit Verzicht auf Flächenversiegelung innerhalb der Bauflächen als ausreichend erachtet werden. Auf die festgesetzten Pflanzgebote wird insoweit verwiesen.

---

<sup>2</sup> Quelle: Bauamt, Stadt Ebern (für die Kapitel 5.1 bis 5.3)

## 6 BETEILIGTE FACHSTELLEN

Am Bauleitplanverfahren werden die nachfolgend genannten Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange, die betroffen sein könnten, beteiligt:

1. Landratsamt Haßberge
2. Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen, Schweinfurt
3. Vermessungsamt Bamberg
4. Amt für Landwirtschaft und Forsten Schweinfurt
5. E.ON Bayern AG, Bamberg
6. Deutsche Telekom AG, Bamberg
7. Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg
8. Deutsche Post Bauen GmbH, Nürnberg
9. Gasversorgung Unterfranken GmbH, Würzburg
10. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schloß Seehof
11. Naturpark Haßberge

Sollten sich im Verfahren Änderungen ergeben, so wird der Plan / die Begründung fortgeschrieben.

Aufgestellt:  
Bamberg, den 02.03.2006, ergänzt am 18.05.2006  
Ku-06.031.7

Planungsgruppe Strunz  
Ottostraße 11, 96047 Bamberg  
Ingenieurgesellschaft mbH  
☎ 0951 / 9 80 03 - 0



Schönfelder