

Bebauungsplan für das Gebiet "SÖLLN"; Stadt Ebern; Landkreis Haßberge; Maßstab 1:1000



I. VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BBauG)**
 - - - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Art der baulichen Nutzung (BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)**
 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, § 16 Abs. 2 und § 17 BauNVO)**
 I eingeschölig als Höchstgrenze
 II eingeschölig zwingend
 I+U eingeschölig mit ausgebautem Untergeschöb
 0,2 Grundflächenzahl
 0,4 Geschöflächenzahl
- Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG §§ 22 und 23 BauNVO)**
 A offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig
 B offene Bauweise nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
 b1 besondere Bauweise, hier Kettenbauweise.
 Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand von mind. 5,0 m an der Westseite und von max. 3,0 m an der Ostseite zu errichten. Die seitlichen Grenzabstände sind mit eingeschölgigen Zwischenbauten, die neben Garagen auch Aufenthaltsräume enthalten können, zu schließen. Die Tiefe der Zwischenbauten darf nicht mehr als 2/3 des Hauptgeböudes betragen.
 b2 besondere Bauweise, hier Gartenhofhäuser.
 Die Gebäude können als Winkel-, U- oder Innenhofhäuser an der Grenze errichtet werden. Soweit nicht auf die Grenze gebaut wird, sind die Abstandsflächen der BayBO einzuhalten. Umgekehrt dessen ist entlang den Grenzen gegen die Nachbargrundstücke entsprechend § 17 Abs. 2 BauNVO durch geeignete Maßnahmen der Einblick in den Gartenhof zu verhindern.
 Die Einfriedungen gegen die Nachbargrundstücke sind als Holzblenden auszuführen.
 Aus stödebaulichen Gründen sind die Wohngeböude zum Teil hin um eine halbe Geschöbhöhe zu versetzen.
 Baugrenzen
 Die Abstandsflächen der BayBO sind einzuhalten.
- Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG) und Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)**
 - - - - - Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen.
 Die Größe der im Rahmen bodenordnender Maßnahmen neu zu schaffenden Baugrundstücke ist dem Bebauungsvorschlag zu entnehmen.
- Flächen für Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)**
 Garagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder den überbauten Flächen zulässig.
 Gc Flächen für Garagen
 Gc Garagen
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)**
 Die Sichtfelder sind von jeder sich behindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Ströucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,00 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)**
 F Fahrbahn
 G Gehweg
 P öffentliche Parkflächen
 - - - - - Begrenzung der Verkehrsflächen
- Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG)**
 T Trafostation
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)**
 G öffentliche Grünfläche
 K Kinderspielplatz
 V Verkehrsgrünfläche
- Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BBauG)**
 - - - - - Flächen für Aufschüttungen (Lärmschutzwall § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG)
 - - - - - Flächen für Abgrabungen (neu anzulegender Graben § 9 Abs. 1 Nr. 16 BBauG)
- Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)**
 - - - - - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22)**
 GcG Flächen für Gemeinschaftsgaragen

14. Anpflanzungen von Bäumen und Ströuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BBauG)

Die Freiflächen zwischen der Bebauung sind durch Einzelbäume und Baumgruppen im Sinne der Planeintragung zu gliedern.

Lärmschutzwall:
 Bepflanzung zur Staatsstraße 2278 mit Gehözen der natürlichen Waldgesellschaften:

Randazonen:	Zwischen-, Innenzonen:
Wolliger Schneeball	Haseleuß
Wildrose	Liguster
Pfaffenhöchen	Salweide
Hartriegel	Birke
Heckenkirsche	Haselbüche
	Feldahorn
	Vogelbeere
	Vogelkirsche
	Stieleiche
	Traubeneiche
	Linde
	Rotbuche

Ortsrandbepflanzung:
 Zur Gestaltung des Ortsrandes und dessen Einbeziehung in die umgebende Landschaft.

Obstbäume:	Natürliche Waldgesellschaft:
Apfel	Stieleiche
Birne	Traubeneiche
Kirsche	Rotbuche
Pflaume	Haselbüche
	Vogelbeere
	Haseleuß
	Schneeball
	Wildrose

Durchgröndung des Baugebietes:
 Straöenzöge, Parkplätze mit Gehözen der natürlichen Waldgesellschaften.

Alleebäume:	Natürliche Waldgesellschaft:
Stieleiche	Stieleiche
Traubeneiche	Traubeneiche
Rotbuche	Rotbuche
Winterlinde	Haselbüche
Sandbirke	Vogelbeere
Vogelbeere	Haseleuß
Haselbüche	Schneeball
	Wildrose

15. Straöenböschungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückstützen sind von den Anliegern auf den Baukndflächen zu dulden. Die Nutzung bleibt den Eigentümern ungenommen.

16. Sonstige Festsetzungen

- - - - - Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

17. Bauordnungrechtliche Gestaltungsvorschriften (BayBO)

Dachgestaltung:
 Für die eingeschölgige Bauweise sind die Döcher als Satteldach oder Walddach mit einer Neigung von 30° - 38° auszuführen.
 Für die eingeschölgige Bauweise ist eine Dachneigung von 30° ± 2° zulässig.
 Als Dachdeckung sind Ziegel, Betondachsteine oder dunkel getönbte Asbestzementplatten zu verwenden.
 Dachaufbauten sind unzulässig. Bei der eingeschölgigen Bauweise ist ein Kniestock bis max. 0,5 m erlaubt.

Garagengestaltung:
 Bei einzeln stehenden Garagen und bei den Gemeinschaftsgaragen sind die Döcher als Flachdach auszuführen.
 Garagen die an das Hauptgeböude angebaut werden, können die gleiche Dachgestaltung wie das Hauptgeböude erhalten.

Einfriedigungen:
 Die Grundstücks-einfriedigungen entlang der Straöenbegrenzungslinie und in den Vorgärten sind als naturbelassene Holzzone auszuführen. Anstelle dieser Einfriedigungen können Hecken aus heimischen Gehözen vorgesehen werden.
 Die Höhe der Einfriedigungen an der Straöenbegrenzungslinie darf 1,0 m nicht überschreiten.
 Garagenvorflöchen müssen außerhalb der Einfriedigungen liegen, wenn der Abstand zwischen Straöenbegrenzungslinie und Garageneinfriedigung $\leq 4,0$ m beträgt.

Bei zusammengebauten Garagen oder Hauptgeböuden ist eine aufeinander abgestimmte Baugestaltung erforderlich.
 Architektonische individuell gestaltete Entwürfe, die geringfügig von den Grundzögen der Festsetzungen abweichen (z.B. Überschreiten der Baugrenzen, erdgeschölgige Winkelhäuser unter Einhaltung der Hauptfirstrichtung, ungleiche Dachneigung) sind als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BBauG zulässig.

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschöflächenzahl
Bauweise	Höchstzahl der Wohnungen

II. HINWEISE

- - - - - 110 KV-Freileitung mit Schutzbereich (2 x 22,50 m)
 - [Gittermuster] Flächen mit geringem Wasserdruck
 - vorgesehene Grenzen
 - - - - - vorgesehene Grenzen
- Die Bebaubarkeit dieses Baugebietes ist dem zugehörigen Bebauungsvorschlag gleichen Datums zu entnehmen, ebenso die Lage der Geländeschnitte und der Kanäle.

Entwurfsvorfasser: PLANUNGSGRUPPE STRUNZ INGENIEURGESELLSCHAFT mbH BAMBERG

VEREINBARUNGSKRÖCHE für den Bebauungsplan "SÖLLN"...

DER STADTRAT HAT IN SEINER SITZUNG VOM 25.01.1980 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN.

DER BESCHLUß ZUR AUFSTELLUNG WURDE GEMÄß § 2 ABSATZ 1 BBauG AM 4. APRIL 1977 ÖFFENTLICH BEKANNTGEMACHT.

STADT EBERN DEN 25.01.1980

1. BÜRGERMEISTER

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG WURDE AUFGRUND DES AUSLEUNGSRE-SCHLUSSES VOM 6. SEPT. 1979 GEMÄß § 2 a ABSATZ 2 BBauG VOM 17. SEPT. 1979 BIS EIN-SCHLIEßLICH 30. SEPT. 1979 ÖFFENTLICH AUSGELEGT.

DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG WURDE AM 3. SEPT. 1979 ÖFFENTLICH BEKANNTGEMACHT.

STADT EBERN DEN 25.01.1980

1. BÜRGERMEISTER

DIE STADT HAT MIT BESCHLUß DES STADTRATES VOM 25.01.1980 GEMÄß § 10 BBauG DEN BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

STADT EBERN DEN 25.01.1980

1. BÜRGERMEISTER

ALS LANDESRATSMANN HABBERGHEIM HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT BESCHLUß VOM 22.04.80 GEMÄß § 11 BBauG (IN VERBINDUNG MIT DER VERORDNUNG VOM 4.12.1973 - GVL 8, 650 BZW. IN DER JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNG) GENEHMIGT.

STADT EBERN DEN 22.04.80

1. BÜRGERMEISTER

DER GENEHMIGTE BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG WURDE AM 05.05.1980 IN DER VERORDNUNGSGEMÄßER BEBAUUNGSPLAN VON 22.04.80 GEMÄß § 12 SATZ 1 BBauG ZU JEBERMANN'S EINSICHT AUS, DIE GENEHMIGUNG IST AM 30. APRIL 1980 ÖFFENTLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT NACH § 12 SATZ 3 BBauG RECHTVERBINDLICH.

STADT EBERN DEN 16.04.1980

1. BÜRGERMEISTER