

Textliche Festsetzungen für den Geltungsbereich der **5. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der Bahnhofstraße“**

Rechtsgrundlagen der Ergänzungssatzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) und
- die Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Gemeindeordnung (GO)

jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung wird Mischgebiet gemäß § 6 der BauNVO mit Zweckbestimmung Anlagen für die Verwaltung mit Garagen und Nebenanlagen festgesetzt.

II. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Maß der baulichen Nutzung gelten:

| | |
|---------------------------|----------------|
| Grundflächenzahl (GRZ) | 0,9 |
| Geschossflächenzahl (GFZ) | 1,6 |
| Zahl der Vollgeschosse | III + D |

Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB)

Der Baukörper ist an das natürliche Gelände anzupassen und innerhalb der Grund- und Geschossflächenzahl im Plangebiet zulässig. Die Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO im Bereich des Haupteinganges wird mit 268.00 m über NN festgesetzt.

III. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Zulässig ist abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen (§ 23 BauNVO) festgesetzt.

Gemäß Art. 6 Abs. 7 Nr. 2 BayBO wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Abstandsflächen von 0,4 H einzuhalten sind.

IV. Nebenanlagen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Stellplätze, Garagen- und Nebengebäude dürfen auch außerhalb der Baugrenze und an den Grundstücksgrenzen mit einer Länge von mehr als insgesamt 9 m errichtet werden mit der Einschränkung, dass Sichtdreiecke freizuhalten sind. Nebengebäude wie Garagen sind ohne Einhaltung von Abstandsflächen zulässig.

V. Pflanz- und Erhaltungsgebote, Ausgleichsflächen, Eingriffsregelung § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB

Das Baugebiet ist durch geeignete Bepflanzungen und Begrünungsmaßnahmen, auch in der Dachgestaltung zulässig, optimal aufzuwerten.

Flächen, die nicht für Gebäude, Zufahrten oder Stellplätze benötigt werden, sind als Grünflächen zu gestalten.

Die Anlage von großen Kies- oder Steinflächen ohne Aufenthaltsfunktion ist bei der Grünflächengestaltung nicht zulässig.

Der vorhandene Gehölz- und Baumbestand ist soweit als möglich zu erhalten, die privaten Grünflächen sowie die nicht überbauten Bereiche sind vorwiegend gärtnerisch zu nutzen und mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Flächen, die nicht für Gebäude, Zufahrten oder Stellplätze benötigt werden, sind als Grünflächen zu herzustellen und zu erhalten. Dachflächen sind nach Möglichkeit in Teilen zu begrünen. Fassadenbegrünung ist zulässig.

Die Eingrünung der Grundstücke hin zu öffentlichen Verkehrsflächen ist vorzusehen. Sichtdreiecke sind frei zu halten.

Bei allen Pflanzungen ist die nachfolgend bezeichnete Pflanzliste anzuwenden.

Bäume Auswahl:

| | |
|---------------|--------------------|
| Feldahorn | Acer campestre |
| Spitzahorn | Acer platanoides |
| Heinbuche | Carpinus betulus |
| Zitter-Pappel | Populus tremula |
| Vogelkirsche | Prunus avium |
| Traubeneiche | Quercus petraea |
| Stieleiche | Quercus robur |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Speierling | Sorbus domestica |
| Winterlinde | Tilia cordata |
| Sommerlinde | Tilia platyphyllos |
| Feldulme | Ulmus carpinifolia |

Bei Bäumen: Mindestqualität Stammumfang > 14 cm, Abstand > 15 m

Sträucher Auswahl:

| | |
|--------------------------|---------------------|
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Haselnuß | Corylus avellana |
| Zweigrifflicher Weißdorn | Crataegus laevigata |

| | |
|-------------------------|--------------------|
| Eingrifflicher Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
| Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Kriech-Rose | Rosa arvensis |
| Hunds-Rose | Rosa canina |
| Wein-Rose | Rosa rubiginosa |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |

Bei den Sträuchern sind Pflanzen folgender Qualität zu verwenden:
Pflanzverband, Abstand 1,5 m x 1,5 m, zweireihig

Alle Flächenbefestigungen und Versiegelungen auf den Baugrundstücken sind mit Materialien in möglichst wasserdurchlässiger Form auszuführen.

Gehölzpflanzungen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Bei Gehölzpflanzungen ist zu beachten, dass diese außerhalb verlegter Versorgungsleitungen gelegen sind.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. Art. 81 BayBO)

1. Bauliche Gestaltung Dachformen:

Zugelassen sind alle dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprechenden Dachformen und Dacheindeckungen, auch Dachbegrünung und Staffelgeschosse. Die Dachneigungen sind ohne Einschränkungen zulässig, damit Dächer symmetrisch ausgebildet werden können. Auf Verbindungsbauten und soweit diese mehrgeschossig sind, auch auf solchen Bauten sowie auf Garagen und Nebengebäuden sind Flachdächer zulässig, unabhängig davon, ob diese von der Straße her einsehbar sind oder nicht. Als Metaldächer sind nur solche zulässig, deren Beschichtung dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprechen.

Im gesamten Planbereich sind alle Dachformen und Dachkonstruktionen mit einer Dachneigung von 0 ° bis 60 ° zulässig. Nebenanlagen sowie Garagen und Carports dürfen auch als Flachdach errichtet werden.

Ein Kniestock ist maximal bis zu 1,00 m zulässig, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren, Schnittpunkt Außenseite Mauerwerk bzw. Drenpel.

Zur Dacheindeckung dürfen alle handelsüblichen Ziegeln und Materialien verwendet werden.

Dachaufbauten wie Dachgauben, Dacherker und Zwerghäuser und andere Dachkonstruktionen etc. sind zulässig.

Im stadtbildprägenden Bereich sollte sich die Fassaden- und Dachgestaltung der Gebäude an der Umgebungsbebauung orientieren.

2. Fassaden

Die Gebäude sind als Putz- Blech- Natursteinverblendungen oder Holzbauten zu erstellen. Sichtbetonoberflächen, Sichtmauerwerk, Schiefer- und Holzverkleidungen sind zulässig. Farbliche Gestaltungen sind zulässig. Fassadenbegrünung ist zulässig.

3. Stellplätze

Stellplätze sind auf dem Grundstück und ggf. im Untergeschoss nachzuweisen. Weiterer Stellplatzbedarf ist im näheren Umgriff des Plangebietes nachzuweisen.

4. Einfriedungen:

Einfriedungen sind zulässig. Sie sind dem Geländeverlauf anzupassen sowie in Höhe und Ausführungsart mit den benachbarten Einfriedungen grundsätzlich abzustimmen. Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig. Die Höhe darf dabei maximal samt Sockel nicht mehr als 1,00 m betragen (Sockel maximal 0,2 m, Zaun max. 1,80 m.). Einfriedungen zur freien Landschaft hin, sind in sockelloser Ausführung durch Anpflanzungen heimischer Sträucher und Bäume vorzunehmen.

Im Lichtraumprofil sind Einfriedungen max. bis zu einer Höhe von 1,00 m, zulässig. Die Einfriedungen dürfen nicht in das Lichtraumprofil der Verkehrsflächen hineinragen. Bei der Ausführung in Maschendraht ist eine Vor- und Hinterpflanzung mit einer natürlichen Hecke vorzunehmen.

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

Die Einfriedungen zwischen den Baugrundstücken sind zu hinterpflanzen. Evtl. bestehende Versorgungsleitungen sind freizuhalten.

VI: Hinweise

Altlasten:

Altlasten sind bekannt. Im Zuge der Gründungs- und Aushubarbeiten wird eine bodenschutzrechtliche Beauftragung und Begutachtung angezeigt und deren Umsetzung als Sanierungsmaßnahme auf der Grundlage des Gutachtens des Institutes Umwelttechnik Mainfranken vom 29.07.2019 und vom 08.11.2019 gefordert. Sollte bei den durchzuführenden Erdarbeiten auf etwaige, bisher nicht bekannte Altablagerungen oder Deponien gestoßen werden, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Haßberge – Abfallrecht- zu benachrichtigen.

Bodendenkmale

Auf Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 DSchG wird hingewiesen.

Ebern, den 26.05.2020
Liegenschaften / Bauverwaltung III/2
Entwurfsverfasser

Josef Müller 
Abteilungsleiter III/2+V