

**Stadt Ebern**

**8. Bebauungsplan-Änderung „Mannlehen“**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
(= TEIL B)**

vom 28.11.2019

**PLAN SIEHE TEIL A!**

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zur Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

### A Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Pflgeeinrichtung“ festgesetzt.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

Es gilt eine Grundflächenzahl (GRZ, § 19 Abs. 1 BauNVO) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ; § 20 Abs. 2 BauNVO) von 1,2.

Im nördlichen Teil des Plangebietes sind maximal 4 Vollgeschosse plus ein Dachgeschoss, welches als dann 5. Geschoss kein Vollgeschoss mehr sein darf (IV + D) zulässig, im südlichen Teil 2 Vollgeschosse plus ein Dachgeschoss, welches als dann 3. Geschoss kein Vollgeschoss mehr sein darf (II + D).

Die Gebäudehöhe darf maximal bei 294,50 mNN liegen.

#### 3. Bauweise (§ 22 BauNVO), überbaubare Grundstücksfläche

Es gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO dahingehend, dass Baukörper mit einer Kantenlänge von mehr als 50 m zulässig sind.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt (§ 23 BauNVO).

#### 4. Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Davon ausgenommen sind Stellplätze, diese dürfen auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden.

#### 5. Pflanzgebote

Die Grünflächen sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen (siehe nachfolgende Artenlisten). Zur Randeingrünung ist im Westen des Geltungsbereiches die Anpflanzung von mindestens zweireihigen, naturnahen Heckenstrukturen durchzuführen (Mindestpflanzqualitäten: Hei., 2xv., 125 – 150, VStr., 3 - 4 Tr., 60 – 100, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m). Die zu pflanzenden Gehölze sind artentsprechend zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang entsprechend den Festsetzungen der Pflanzgebote zu ersetzen.

Die Pflanzungen sind mindestens in den angegebenen Pflanzenqualitäten auszuführen.

- Hochstamm, 3xv, mDb., StU 18 - 20
- Hei., 2xv., 125 – 150 (mB. oder ohne, je nach Art und Angebot)
- VStr., 3 - 4 Tr., 60 – 100 cm

##### Pflanzliste:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel

Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Fraxinus excelsior	Esche
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Stiel-Eiche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Gewöhnliche Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Die Heckenpflanzungen sind mit geeigneten Mitteln ausreichend gegen Wildverbiss zu schützen (z. B. durch Drahtosen, Wildverbissmittel, Einzäunung o. ä.). Erfolgt zum Verbissschutz eine Einzäunung, ist diese nach ca. 5 Jahren wieder abzubauen. Während der Dauer der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist die Pflanzfläche zur Unterdrückung von Unkrautwuchs und zur Reduzierung der Verdunstung mit Strohmulch (Dicke ca. 10 cm) abzudecken. Pflege und Unterhalt sind solange zu gewährleisten, bis die Pflanzungen auch ohne Unterstützung dauerhaft überlebensfähig und somit in ihrem Bestand gesichert sind.

Bei der Durchführung von Gehölzpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Gehölze in einem Abstand von mind. 2,50 m zur Außenhaut von bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Sollten diese Abstände unterschritten werden, sind in Abstimmung mit dem Leitungsträger geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen.

## **6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Als Ersatzhabitat für die umgesiedelten Zauneidechsen werden Teilflächen der Fl.-Nrn. 1305 und 1312, Gemarkung Recheldorf, herangezogen, auf denen als zusätzliche Strukturelemente Steinhäufen und Totholzhaufen gemäß Angaben der ökologischen Bauüberwachung angelegt wurden. Die Grasflächen des Ersatzhabitats sind jährlich einmal im November zu mähen, um eine zunehmende Verbuschung zu verhindern.

## **B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Fassadengestaltung**

Zur Fassadengestaltung dürfen keine reflektierenden, reinweißen oder fluoreszierenden Farben bzw. Materialien Verwendung finden.

### **2. Dachgestaltung**

Als Dachkonstruktion sind Flachdach, Pultdach und Satteldach, mit einer Dachneigung bis maximal 20° zulässig.  
Zur Dachdeckung sind rotbraune oder schwarze Farben zu verwenden. Dachbegrünung ist zulässig.

### **3. Einfriedungen**

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Im Bereich von Verkehrswegen ist die Höhe zur Freihaltung der Sichtfelder auf 0,8 m beschränkt. Zäune sind mit Gehölzen zu hinterpflanzen.

Ausnahmen können nur im Einvernehmen mit der Kommune zugelassen werden. Zaunsockel (aus Mauern usw.) sind zur freien Landschaft hin unzulässig, um eine Durchlässigkeit der Siedlungsränder für die Fauna (insbesondere Klein- und Mittelsäuger) zu gewähren. Die Zaunanlagen haben einen Bodenabstand von mindestens 15 cm aufzuweisen.

#### **4. Durchlässigkeit der Oberflächen**

Parkplätze sowie Flächen, die nicht als asphaltierte Verkehrsflächen auf dem privaten Grundstück dienen, sind durchlässig zu gestalten. Zulässig sind z. B. Pflasterflächen, Schotterrasen, Rasengittersteine.

#### **5. Regenerative Energien**

Die Nutzung von Solarenergie, also der Einsatz von Solarkollektoren und/oder Photovoltaik-Modulen, ist zulässig. Kollektoren bzw. Module auf dem Dach müssen vom Schnittpunkt Wand/Dach einen Mindestabstand von 0,50 m einhalten und dürfen höhentechisch nicht wesentlich über die Dachlinie hinausragen.

#### **6. Entwässerung**

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem über die bereits bestehenden Entwässerungseinrichtungen. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.

#### **7. Beleuchtung**

Zur Beleuchtung der Außenanlagen sind insektenschonende Beleuchtungsmittel ohne UV-Anteil im Lichtspektrum einzusetzen.

Beleuchtungsanlagen sind so anzubringen, dass Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden.

### **HINWEISE**

#### **1. Bodendenkmale**

Sollten bei Bauarbeiten Bodenfunde auftreten, so unterliegen diese der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG:

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

#### **2. Regenwassernutzung**

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Bei der Nutzung von Regenwässern wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften und hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen.

Der Bau von Zisternen ist möglich. Pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche wird ein Fassungsvermögen von mindestens 3 m<sup>3</sup> empfohlen.

Auf die städtische Entwässerungssatzung wird hingewiesen.

Regenwassernutzungsanlagen müssen gemäß der Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV), dem DVGW-Arbeitsblatt 555 „Nutzung von Regenwasser“ und auf den darin genannten allgemein anerkannten Regeln der Technik von einer Fachfirma geplant und installiert werden.

Das Leitungssystem der Regenwassernutzungsanlage und die Trinkwasserleitung (unterschiedliche Versorgungssysteme) sind gemäß 17, TrinkwV farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.

Der Einbau einer Regenwassernutzungsanlage ist gemäß der TVO dem Gesundheitsamt über die Kreisverwaltungsbehörde anzuzeigen.

### **3. Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

Der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist sicherzustellen.

### **4. Verkehrsemissionen**

Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden

### **5. Artenschutz**

Es wird darauf hingewiesen, dass es gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG untersagt ist, Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September abzuschneiden oder zu roden.

### **6. Pflanzabstände**

Die Pflanzabstände zu Nachbargrundstücken regeln sich nach dem AG BGB Art. 47 und 48.

Aufgestellt:  
Bamberg, den 28.11.2019  
Sf-Ku-Eb-19.042.7

Planungsgruppe S t r u n z  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Kirschäckerstr. 39, 96052 Bamberg  
( 09 51 / 9 80 03 – 0



Schönfelder