



PLANUNGSGRUPPE **STRUNZ** INGENIEURGESELLSCHAFT mbH

B e r a t e n d e I n g e n i e u r e u n d A r c h i t e k t e n

## **BEGRÜNDUNG**

zum

**Bebauungsplan "Albersdorf Süd-West"**

**Stadt Ebern**

**Landkreis Haßberge**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 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 Bebauungsplanes	4
<b>2 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN</b>	<b>5</b>
2.1 Politische Gemeinde	5
2.2 Lage des Baugebietes	5
<b>3 BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES</b>	<b>6</b>
3.1 Abgrenzung des Baugebietes	6
3.2 Baugrund	6
3.3 Grundstücksverhältnisse	6
3.4 Natürliche Grundlagen, Landschaftliche Situation	6
3.5 Schutzgebiete und schützenswerte Landschaftsteile	7
<b>4 GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG</b>	<b>8</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung	8
4.2 Maß der baulichen Nutzung	8
4.3 Bauliche Gestaltung	8
4.4 Flächenaufteilung	9
4.5 Abschätzung des Eingriffs in Natur und Landschaft	9
<b>5 VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG</b>	<b>10</b>
5.1 Verkehr	10
5.2 Wasserversorgung	10
5.3 Abwasserbeseitigung	10
5.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen	11
5.5 Überschlägige Baukosten der Erschließungsanlagen	11
<b>6 MASSNAHMEN ZUM UMWELTSCHUTZ UND ZUR LANDSCHAFTSPFLEGE</b>	<b>13</b>
6.1 Abwasserentsorgung und Müllbeseitigung	13
6.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur u. Landschaft	13
6.3 Immissionsschutz	14
<b>7 SICHERSTELLUNG DER ERSCHLIESSUNG</b>	<b>15</b>
<b>8 BETEILIGTE FACHSTELLEN</b>	<b>16</b>

## **1 PLANUNGSVERLAUF**

### **1.1 Veranlassung zur Planung**

Die Stadt Ebern zählt im Landkreis Haßberge zu den dynamischen Gemeinden, was sich durch die stetige wirtschaftliche Entwicklung und den damit verbundenen Zustrom an Bevölkerung auszeichnet. Mit den in den letzten Jahren vorgenommenen Baugebietsausweisungen für Gewerbebetriebe (FTE automotive systems, Uniwell etc.) hat sich Ebern mit seinen Stadtteilen auch als Standort für hochwertige Industriearbeitsplätze etabliert. Mit dem resultierenden Arbeitskräftezuwachs ergibt sich nun ein erhöhter Bedarf an Wohnbauland, den die Stadt Ebern mit entsprechenden Bebauungsplänen in den verschiedenen Stadtteilen befriedigen möchte. So hat der Stadtrat am 18.11.1999 beschlossen, in Albersdorf den Bebauungsplan „Albersdorf Süd-West“ aufzustellen.

Der Auftrag zur Erstellung des Bebauungsplanes erging an die Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg.

### **1.2 Abstimmung auf andere Planungen**

Die entsprechende Fläche wird derzeit ackerbaulich genutzt. Um die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan zu gewährleisten, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert (vgl. Anlage 1).

### **1.3 Verfahrensschritte**

Der Bebauungsplan „Albersdorf Süd-West“ wird nach dem im Baugesetzbuch vorgeschriebenen Verfahren aufgestellt. Nachfolgend aufgeführte Verfahrensschritte sind vorgesehen bzw. bereits durchgeführt (die Daten werden im laufenden Verfahren ergänzt):

18.11.1999	Aufstellungsbeschluss
15.01.2000	Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung
17.01.-04.02.2000	Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
24.02.2000	Auswertung der Bürgerbeteiligung im Stadtrat
15.05.2000 – 23.06.2000	Anhörungsverfahren der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB
20.07.2000	Auswertung im Stadtrat
20.07.2000	Billigungsbeschluss

09.09.2000	Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
18.09.2000 – 18.10.2000	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
16.11.2000	Auswertung im Stadtrat
16.11.2000	Satzungsbeschluß
Dezember 2000	Einleitung des Genehmigungsverfahrens

#### **1.4 Grundlagen des Bebauungsplanes**

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplan-Verfahrens "Albersdorf Süd-West" sind:

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

in der zum Satzungsbeschluß gültigen Fassung.

## **2 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN**

### **2.1 Politische Gemeinde**

Die Stadt Ebern liegt im Osten des Landkreises Haßberge und gehört zum Regionalen Planungsverband Main-Rhön. Die Stadt liegt an der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung von Richtung Bamberg über Ebern-Maroldsweisach-Bad Königshofen-Bad Neustadt a. d. Saale. Als verkehrsgünstig ist die Lage im Baunachtal zu bezeichnen, da hier die Bundesstraße 279 und die Eisenbahnstrecke Breitengüßbach-Maroldsweisach verlaufen, über die Anschluß nach Bamberg bestehen.

Ebern ist im Landesentwicklungsprogramm vom 25.01.1994 als „mögliches Mittelzentrum“ und als „bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort“ eingestuft und weist die entsprechenden zentraltypischen Einrichtungen auf.

### **2.2 Lage des Baugebietes**

Die geplante Baufläche liegt im Südwesten von Albersdorf und grenzt nach Norden und Osten an das bestehende dörfliche Mischgebiet an. Es handelt sich um ein nach Norden abfallendes Gelände.

Der Hochpunkt liegt im Südwesten bei ca. 319 m NN, der Tiefpunkt liegt im Nordwesten bei ca. 300,5 m NN.

### **3 BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES**

#### **3.1 Abgrenzung des Baugebietes**

Das Baugebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die Dorfstraße und die Flur-Nrn. 6, 11/1, 12, 12/3 und Teile der Flur-Nrn. 9, 10 11 und 125,

im Osten: durch Teile der Flur-Nrn. 3 und 10,

im Süden: durch Teile der Flur-Nr. 3, 125 und 126,

im Westen: durch Teile der Flur-Nrn. 126 und 127.

Es beinhaltet folgende Flurstücke:

Teile der Flur-Nrn. 3, 9, 10, 11, 125, 126 und 127 der Gemarkung Albersdorf.

#### **3.2 Baugrund**

Da die Schichtstufe der Haßberge aus der Formation des Sandsteinkeuper aufgebaut wird, herrschen sandige bis lehmige Keuperböden vor.

Quell- und Schichtwasseraustritte sind nicht bekannt.

Vor- und frühgeschichtliche Bodendenkmale sind nicht bekannt. Sollten trotzdem Funde zutage treten, ist das Landesamt für Denkmalpflege oder der Kreisheimatpfleger unverzüglich zu benachrichtigen.

#### **3.3 Grundstücksverhältnisse**

Sämtliche betroffenen Flurstücke mit Ausnahme des Flurweges befinden sich in Privatbesitz.

#### **3.4 Natürliche Grundlagen, Landschaftliche Situation**

Das Baugebiet liegt im Südwesten des Ortsteiles Albersdorf. Es handelt sich hierbei um einen nordexponierten Hang, der von ca. 320 m NN auf 301 m NN fällt. An der südlichen Böschung des Weges Flur-Nr. 117 befindet sich das amtlich kartierte Biotop Nr. 106.55, das sich als lockere Bepflanzung mit Birke, Eiche, Wildobst und Zitterpappel darstellt. Im Nordwesten befindet sich ein bestehender Bolzplatz, die Böschung dorthin besteht aus einem Feldgehölz aus vorwiegend Birken, Kiefern und Lärchen mit einer Höhe von ca. 10 bis 15 m. Die eigentliche Baugebietsfläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt (s. Anlage 2).

### **3.5 Schutzgebiete und schützenswerte Landschaftsteile**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes bestehen keine nach Artikel 7 mit 12 des Bayerischen Naturschutzgesetzes festgesetzten Schutzgebiete. Im Süden grenzt das amtlich kartierte Biotop Nr. 106.55 an das Baugebiet an, es liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereiches. Auf der Böschung nordwestlich des Baugebietes befindet sich ein nach Art. 13 e BayNatSchG geschützter Gehölzbestand, ebenfalls außerhalb des Geltungsbereiches. Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Naturparks Haßberge, aber außerhalb der Schutzzonen des Naturparks (vgl. Anlage 3).

## **4 GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Das geplante Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Von den unter § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen werden Tankstellen ausgeschlossen, da sie zu dem hier bereits vorhandenen Siedlungscharakter nicht passen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe hingegen sind zulässig.

Nebenanlagen für die Tierhaltung sind nicht zulässig.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im allgemeinen Wohngebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Es dürfen nur einzeln stehende Häuser errichtet werden, mit maximal zwei Vollgeschossen. Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Die Traufhöhe darf max. 3,0 m über Fußbodeneoberkante Erdgeschoß liegen.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt maximal 0,3, die zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) nach § 20 Abs. 2 BauNVO beträgt maximal 0,5.

Bezüglich der Abstandsflächen ist Artikel 6 Absatz 4 und 5 der BayBO einzuhalten. Grenzbauwerke müssen den Vorschriften des Artikel 7 Abs. 4 BayBO entsprechen.

### **4.3 Bauliche Gestaltung**

Zur Erzielung einer typisch fränkischen Dachlandschaft sind Satteldächer mit einer Neigung von 37° - 47° vorgeschrieben. Ein Kniestock von maximal 0,5 m ist zulässig. Die Garagen sollen die gleiche Gestaltung wie die Hauptgebäude erhalten. Zusammengebaute Garagen sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen. Zur Dachdeckung dürfen nur rotgetönte Materialien verwendet werden. Dachgauben sind zulässig.

Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Straßenraum eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Zur freien Landschaft hin sind Zaunsockel unzulässig. Die Zäune sind mit Gehölz zu hinterpflanzen. Jägerzäune sind unzulässig. Anstelle der Zäune können auch Hecken ausgeführt werden. Diese dürfen zum Straßenraum eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Für die Anpflanzungen im Gartenbereich wird auf die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches verwiesen. Zu öffentlichen Erschließungsstraßen dürfen die nachbarschaftsrechtlichen Mindestabstände unterschritten werden.

Die Garagenvorflächen müssen bis zu einer Tiefe von 5,0 m außerhalb der Einfriedungen liegen. Sie müssen mit einem Material gestaltet werden, das die Versickerung von Oberflächenwasser ermöglicht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch Baugrenzen kenntlich gemacht.

#### 4.4 Flächenaufteilung

Das Baugebiet „Albersdorf Süd-West“ umfaßt einen Geltungsbereich von 1,95 ha. Diese Fläche teilt sich wie folgt auf:

Wohnbaufläche	1,42 ha	= 72,8 %
<b>Nettowednbauland</b>	<b>1,42 ha</b>	<b>= 72,8 %</b>
innere Erschließung	0,27 ha	= 13,9 %
Grünflächen	0,26 ha	= 13,3 %
<b>Bruttowednbauland</b>	<b>1,95 ha</b>	<b>= 100,0 %</b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>1,95 ha</b>	<b>= 100,0 %</b>

Das Baugebiet umfaßt 20 Wohngebäude mit insgesamt max. 40 Wohneinheiten. Bei einer Belegung mit 2,3 Personen pro Wohneinheit ergibt sich daraus Wohnraum für maximal 110 Personen. Daraus ergeben sich, bezogen auf die Bruttowednbaulandfläche, folgende Maximal-Werte:

Wohndichte	51 Einwohner/ha
Wohnungsdichte	22 Wohneinheiten/ha.

#### 4.5 Abschätzung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Die Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundstücken, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen kann, stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Zur Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen zählt auch die Bebauung bisher baufreier Grundstücke.

Diese Neuversiegelung von Flächen stellt den Hauptanteil des Eingriffs in die Natur und Landschaft dar. Durch die Anlage einer Baum- und Strauchreihe im Westen bzw. Süden des Baugebietes und durch die Sicherstellung der bestehenden Gehölzstrukturen im Süden des Baugebietes wird eine ausreichende Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt.

Aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung ist die naturschutzfachliche Bedeutung des Gebietes als gering einzustufen (s. Anlage 3). Mit der vorgesehenen Randeingrünung und im Zusammenhang mit den künftig entstehenden Hausgärten ist davon auszugehen, daß ökologisch wertvolle Flächen neu entstehen.

## **5 VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG**

### **5.1 Verkehr**

Das Baugebiet wird an die bereits bestehende Ortsstraße im Westen von Albersdorf angeschlossen. Die Zufahrt ins Baugebiet erfolgt im Bereich des bestehenden Flur-Weges Nr. 125 – aufgrund der Topographie ist mit einer erheblichen Steigung von deutlich über 10 % zu rechnen – auf der neu anzulegenden Planstraße A. Von dieser zweigt dann nach Osten hangparallel die Planstraße B mit Wendepunkte ab. Von der Wendepunkte im Osten ist eine Fußwegverbindung zum Altort vorgesehen. Im Süden des Baugebietes ist über den bestehenden Wirtschaftsweg Flur-Nr. 125 in Verlängerung der Planstraße A der Weg Flur-Nr. 117 erreichbar und gewährleistet damit auch eine fustläufige Verbindung in die umgebende Landschaft zur siedlungsnahen Erholung.

Für eine mögliche Erweiterung des Baugebietes nach Westen und Osten ist jeweils eine Trasse als Verkehrsgrün zwischen den Baurechten vorgehalten (s. Anlage 4).

### **5.2 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung von Albersdorf erfolgt durch die Albersdorfer Gruppe über einen Brunnen, der den Erdbehälter Albersdorf/Bischwind mit ca. 150 m<sup>3</sup> Nutzvolumen und einer Wasserspiegelhöhe von ca. 341 m<sub>üNN</sub> beschickt. Die Versorgung gilt als längerfristig gesichert. Dennoch ist angedacht, die Versorgungssicherheit zu erhöhen. Im Zuge des Ausbaus und der Sanierung der Eberner Wasserversorgungsanlagen ist vorgesehen, die Albersdorfer Gruppe mit ihrem Brunnen in das neue System einzubinden. Damit kann eine quantitativ und qualitativ einwandfreie Versorgung auf längere Sicht sichergestellt werden, insbesondere kann der Versorgungsdruck dann erhöht werden.

Der Anschluß des Baugebietes an das bestehende Ortsnetz ist problemlos möglich (s. Anlage 5).

### **5.3 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Dabei ist bei der Ableitung der Oberflächenwässer in die Vorflut Albersdorfer Mühlbach ein Regenrückhaltebecken (RRB) erforderlich. Seine Lage und Dimensionierung wird im Zuge der weiteren Planung festgelegt werden. Da in jedem Fall als Standort für das RRB öffentliche Flächen verwendet werden sollen, ist die Übernahme in den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht erforderlich. Eine Lage innerhalb der Wasserschutzzone III soll vermieden werden. Gelingt dies nicht, so sind die entsprechenden Schutzmaßnahmen auszuführen (Beckenabdichtung, dichte Zu- und Ablaufkanäle, alle 5 Jahre Druckprüfung).

Die Schmutzwässer werden in die bestehende Ortskanalisation eingeleitet, von wo die Weiterleitung in die Kläranlage Ebern erfolgt. Eine ordnungsgemäße Entsorgung kann somit sichergestellt werden (s. Anlage 6).

#### 5.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen

Die Stromversorgung erfolgt über die Energieversorgung Oberfranken AG (EVO).

Die Deutsche Telekom AG oder ein anderer privater Anbieter versorgt das Gebiet mit Fernsprecheinrichtungen. Es wird festgesetzt, die Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.

#### 5.5 Überschlägige Baukosten der Erschließungsanlagen

Die überschlägigen Baukosten werden im Laufe des weiteren Verfahrens nach den zur Zeit üblichen Preisen grob ermittelt und in nachstehender Tabelle zusammengefaßt. Die Preise verstehen sich in DM netto.

Kostenzusammenstellung:

Gesamtkosten netto	800.000,00
16 % Mwst.	128.000,00
10 % Baunebenkosten	<u>92.800,00</u>
	1.020.800,00
zur Aufrundung	<u>29.200,00</u>
<b>Gesamt brutto</b>	<b>1.050.000,00</b>

Mit den Erschließungsanlagen werden 20 Grundstücke erschlossen. Demnach ergeben sich Erschließungskosten von

ca. 74,00 DM pro qm Nettobauland

Gesicherte Baukosten lassen sich erst nach Vorliegen der Erschließungsplanung aussagen.

Die Stadt Ebern wird die Erschließungskosten – nach Abzug ihres Eigenanteils – gemäß ihrer Satzung auf die Baugrundstücke umlegen.

	Straßenbau Straßenbeleuchtg.	Wasserversorgung Hausanschluß	Schmutzwasser Hausanschluß	Regenwasser Hausanschluß	Begrünung	Gesamt
Planstraße A	115.000,00 DM 15.000,00 DM	48.000,00 DM 8.500,00 DM	65.000,00 DM 14.000,00 DM	52.000,00 DM 10.500,00 DM	2.000,00 DM	330.000,00 DM
Planstraße B	130.000,00 DM 15.000,00 DM	32.000,00 DM 10.000,00 DM	77.000,00 DM 15.000,00 DM	62.000,00 DM 10.000,00 DM	3.000,00 DM	354.000,00 DM
Planstraße C	26.000,00 DM	23.000,00 DM	---	---	---	49.000,00 DM
Planweg 1	7.000,00 DM	---	---	---	---	7.000,00 DM
Randgrün	---	---	---	---	10.000,00 DM	10.000,00 DM
RRB bzw. Kanalstauraum	---	---	---	50.000,00 DM	---	50.000,00 DM
<b>Gesamt netto</b>	<b>308.000,00 DM</b>	<b>121.500,00 DM</b>	<b>171.000,00 DM</b>	<b>184.500,00 DM</b>	<b>15.000,00 DM</b>	<b>800.000,00 DM</b>

Stand Juli 2000

## **6 MASSNAHMEN ZUM UMWELTSCHUTZ UND ZUR LANDSCHAFTS- PFLEGE**

### **6.1 Abwasserentsorgung und Müllbeseitigung**

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem.

Der Hausmüll wird im Auftrag des Landkreises durch ein privates Unternehmen entsorgt.

### **6.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Land- schaft**

#### Gebot für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen

Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist zur offenen Landschaft hin eine intensive Eingrünung unabdingbar. Hierzu wird eine nicht einzuzäunende Obstwiese als Randeingrünung auf einer Fläche festgesetzt, die den jeweiligen Baugrundstücken zu geordnet ist. Auch eine Durchgrünung des Baugebietes muß erfolgen.

Die nicht überbaute Grundstücksfläche mit Ausnahme der Stellplätze ist mit Baum- und Strauchpflanzungen mit standortheimischen Arten gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Diese Maßnahmen dienen neben der Einbindung in das Landschaftsbild auch der Verbesserung des Kleinklimas und der luft-hygienischen Verhältnisse, sowie der Aufenthaltsqualität für die dort lebenden Menschen. Darüber hinaus dienen die Gehölzpflanzungen der Sauerstoffproduktion und der Staubbindung und somit als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft. Diese Maßnahmen sind ebenso wichtig für die ökologische Vernetzung von Lebensräumen. Als Gehölzarten sind vorgesehen:

Spitzahorn  
Hainbuche  
Esche  
Stieleiche  
Winterlinde  
Eberesche  
Schlehe  
Vogelkirsche  
Heckenrose  
Hundsrose  
Hartriegel  
Liguster  
Weißdorn  
Haselnuß  
Schneeball

Durch Festsetzung von Pflanzmaßnahmen zur freien Feldflur sowie von Baumpflanzungen zur Durchgrünung des Baugebietes wird der Eingriff gemindert und dem Ausgleichserfordernis zumindest teilweise Rechnung getragen.

Nach dem Gesetz zur Ausführung des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 - AGBauROG vom 09.05.1998 – nimmt die Gemeinde von ihrem Recht Gebrauch, § 1 a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 des BauGB nicht anzuwenden, da den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf andere Weise Rechnung getragen werden kann. Zum einen wurde der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft im Rahmen der grünordnerischen Bearbeitung des Bebauungsplanes aufgenommen und bewertet. Zum anderen werden bei der künftigen Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes die erforderlichen Maßnahmen dargestellt.

#### Garagenzufahrten

Unter Hinweis auf das Ministerialamtsblatt Nr. 10/85 dürfen Garagenzufahrten nicht versiegelt werden, um die Versickerungsfähigkeit des Oberflächenwassers möglichst zu erhalten. Zulässig sind z. B. Pflasterflächen mit Rasenfugen, Spurwege, Schotterrassen, wassergebundene Decke, Rasengitter u. ä.

#### Nutzung regenerativer Energien

Der Bau von Solaranlagen zur Strom- und Wärmegewinnung wird empfohlen.

#### Nutzung von Niederschlagswasser

Zur Nutzung von auf den Dachflächen anfallendem Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung wird der Bau von Zisternen empfohlen. Pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche sollte ein Fassungsvermögen von mindestens 3 m<sup>3</sup> vorgesehen werden. Niederschlagswasser kann auch im Haushalt als Brauchwasser verwendet werden. Die entsprechenden Vorschriften und Gesundheitsbestimmungen sind hierbei zu beachten.

#### Forstgefährdung durch Feuer

In Gebäude, die in einer Entfernung von weniger als 100 m zum angrenzenden Wald liegen, wird der Einbau von Funkenschutzgittern und Prallblechen in Kamine, die der Festbrennstofffeuerung dienen, vorgeschrieben. Der Einbau ist durch den Bezirkskaminkehrermeister jeweils zu bestätigen.

### **6.3 Immissionsschutz**

Durch ordnungsgemäß betriebene Landwirtschaft sind Emissionen möglich, die auch auf das Baugebiet einwirken können. Diese sind für ein „Wohnen auf dem Lande“ typisch und daher zu dulden.

Es wird empfohlen, zwischen Baurecht und festgesetzter Obstwiese zusätzliche Gehölze als Puffergrün zu pflanzen.

## **7 SICHERSTELLUNG DER ERSCHLIESSUNG**

Zuerst ist der Bau der Abwasserkanäle und der Wasserversorgungsleitungen nötig. Anschließend erfolgt der Straßenbau. Mit diesem werden auch die übrigen Versorgungsleitungen verlegt. Die Stadt Ebern wird nach Erstellung der Erschließungsanlagen und unter Berücksichtigung ihrer Satzungen die Erschließungskosten unter Abzug des Eigentanteils auf die Grundstückseigentümer umlegen.

## 8 BETEILIGTE FACHSTELLEN

Am Bebauungsplanverfahren „Albersdorf Süd-West“ werden die nachfolgend aufgeführten Ämter und Behörden beteiligt:

- |  |   |
|--|---|
| 1. Landratsamt Haßberge  | Am Herrenhof 1<br>97437 Haßfurt                     |
| 2. Regierung von Unterfranken<br>- Höhere Landesplanung                    | Peterplatz 9<br>97070 Würzburg                      |
| 3. Wasserwirtschaftsamt Schweinfurt  | Alte Bahnhofstraße 29<br>97422 Schweinfurt          |
| 4. Straßenbauamt Schweinfurt<br>(nach Trägeranhörung nicht mehr beteiligt) | Alte Bahnhofstraße 29<br>97422 Schweinfurt          |
| 5. Vermessungsamt Bamberg  | Schranne 3<br>96049 Bamberg                         |
| 6. Bayerisches Landesamt für Denkmal-<br>pflege Unterfranken               | Residenzplatz 2 Tor A<br>97070 Würzburg             |
| 7. Bayerisches Landesamt für<br>Denkmalpflege                              | Schloß Seehof<br>96117 Memmelsdorf                  |
| 8. Amt für Landwirtschaft und Ernährung<br>Hofheim                         | Landgerichtsstraße 12<br>97461 Hofheim              |
| 9. Bayerischer Bauernverband   | Werner-von-Siemens-Str. 55 a<br>97076 Würzburg      |
| 10. Deutsche Post Bauen GmbH   | Poststraße 2<br>90471 Nürnberg                      |
| 11. Regierung von Oberfranken<br>- Bergamt Nordbayern -                    | Ludwigstraße 20<br>95444 Bayreuth                   |
| 12. Direktion für Ländliche Entwicklung<br>Würzburg                        | Zeller Straße 40<br>97082 Würzburg                  |
| 13. Regionaler Planungsverband<br>Main-Rhön                                | Spörleinstraße 11<br>97616 Bad Neustadt a. d. Saale |
| 14. Bayernwerk Netz GmbH   | Luitpoldstraße 51<br>96052 Bamberg                  |
| 15. Bund Naturschutz in Bayern e.V.<br>Harald Amon                         | Bergstraße 1<br>96106 Ebern                         |
| 16. Bezirksfinanzdirektion Würzburg  | Weißenburgstraße 8<br>97082 Würzburg                |
| 17. Bayerisches Forstamt Ebern   | Georg-Nadler-Straße 2<br>96106 Ebern                |

- |  |  |
|--|--|
| 18. Kreisheimatpfleger Günter Lipp   | Am Eberner Weg 10<br>96106 Ebern-Frickendorf |
| 19. Regierung von Unterfranken<br>- Fachbereich Brand- und<br>Katastrophenschutz - | Mainaustraße 46 a<br>97082 Würzburg          |
| 20. Wehrbereichsverwaltung VI  | Dachauer Str. 128<br>80637 München           |

Der Bebauungsplan wird im laufenden Verfahren den Bürgern wie auch den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt. Nach Auswertung eingegangener Anregungen im Stadtrat erfolgt die öffentliche Auslegung. Hier haben die Bürger und die Träger öffentlicher Belange nochmals Gelegenheit, Stellung zur Planung zu nehmen.

Nach entsprechender Behandlung im Stadtrat erfolgt der Satzungsbeschluß und dann das Genehmigungsverfahren.

Sollten sich während des Verfahrens Änderungen in der Planung ergeben, so wird die Planung wie auch diese Begründung entsprechend fortgeschrieben.

Aufgestellt:

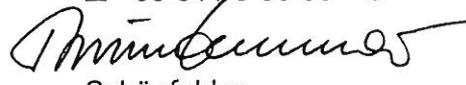
Bamberg, den 18.11.1999, ergänzt am 24.02.2000, 20.07.2000 und 16.11.2000

Ku/Op/Hz-99.086.7

Für den Fachbereich  
Landschafts- und Grünplanung:

  
Brunner

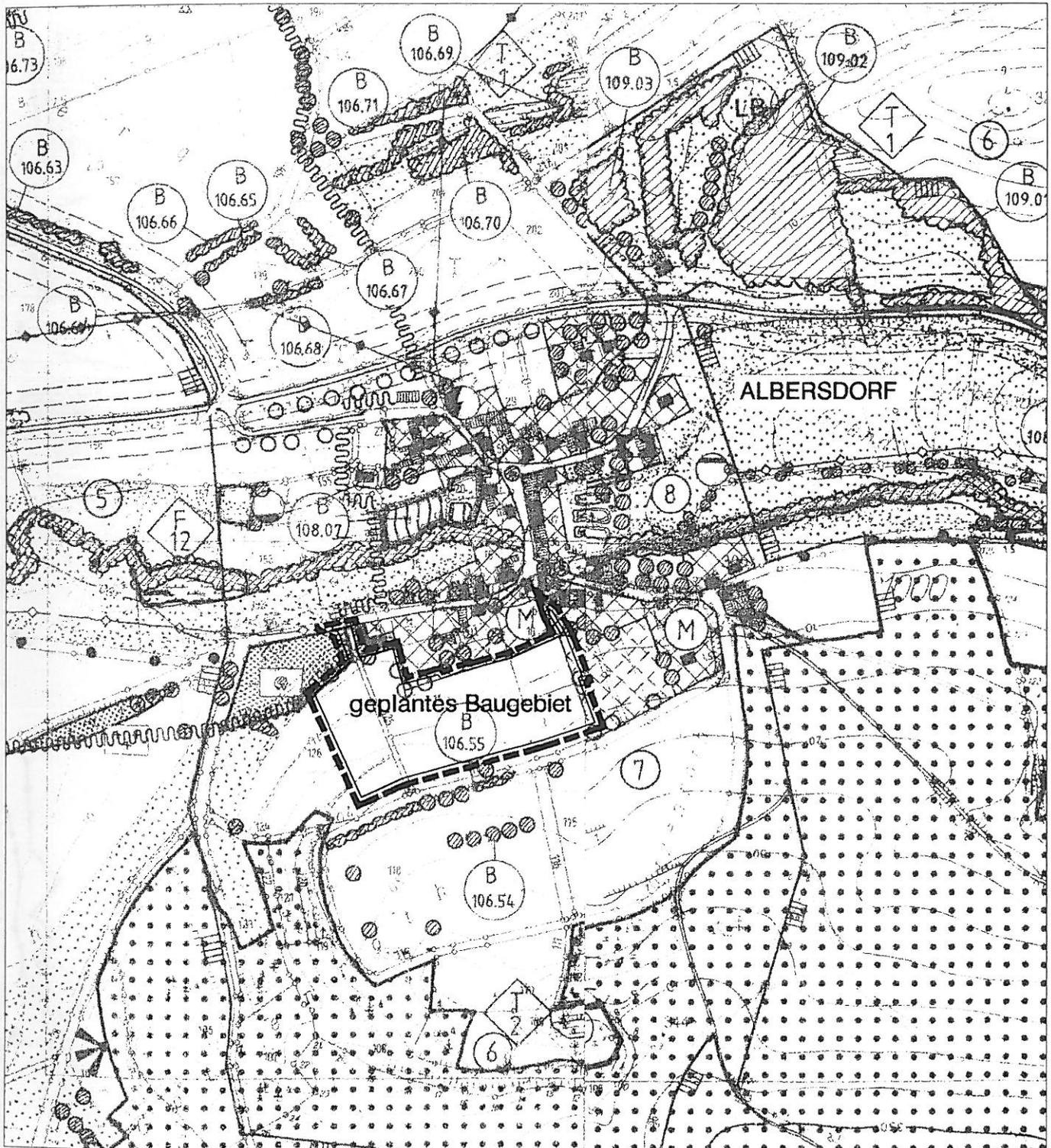
Planungsgruppe Strunz  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Promenadestr. 8, 96047 Bamberg  
☎ 09 51 / 9 80 03 - 0

  
Schönfelder

## **Anlagen**

- Anlage 1 Auszug aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan
- Anlage 2 Grünordnungsplan Bestand
- Anlage 3 Grünordnungsplan Bewertung
- Anlage 4 Verkehrserschließung
- Anlage 5 Wasserversorgung
- Anlage 6 Abwasserentsorgung

Auszug aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan (M 1:5000)



# Grünordnungsplan Bestand

## Bestehende Nutzungen und Grünstruktur



Ackerfläche



Hecken



Obstbaum



Laubbaum



Nadelbaum

Biotop der bayr.  
Biotopkartierung



Projekt-Nr.  
99.086.7

bearbeitet  
DU/Op

Datum  
Mai 2009

Stadt Ebern  
BBP "Albersdorf Südwest"

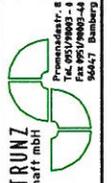
Grünordnungsplan Bestand

ohne Maßstab

Anlage 2

Entwurfverfasser:

Planungsgruppe STRUNZ  
Ingenieurgesellschaft mbH



Prismendstraße 8  
95509 Albersdorf  
Fax 0931/9893-44  
94447 Bamberg

# Grünordnungsplan Bewertung

Bedeutung für Naturhaushalt  
und Landschaftsbild



niedrige Bedeutung



Projekt-Nr.  
99.086.7

bearbeitet  
DU/Op

Datum  
Mai 2000

Stadt Ebern

BBP "Albersdorf Südwest"

## Grünordnungsplan Bewertung ohne Maßstab

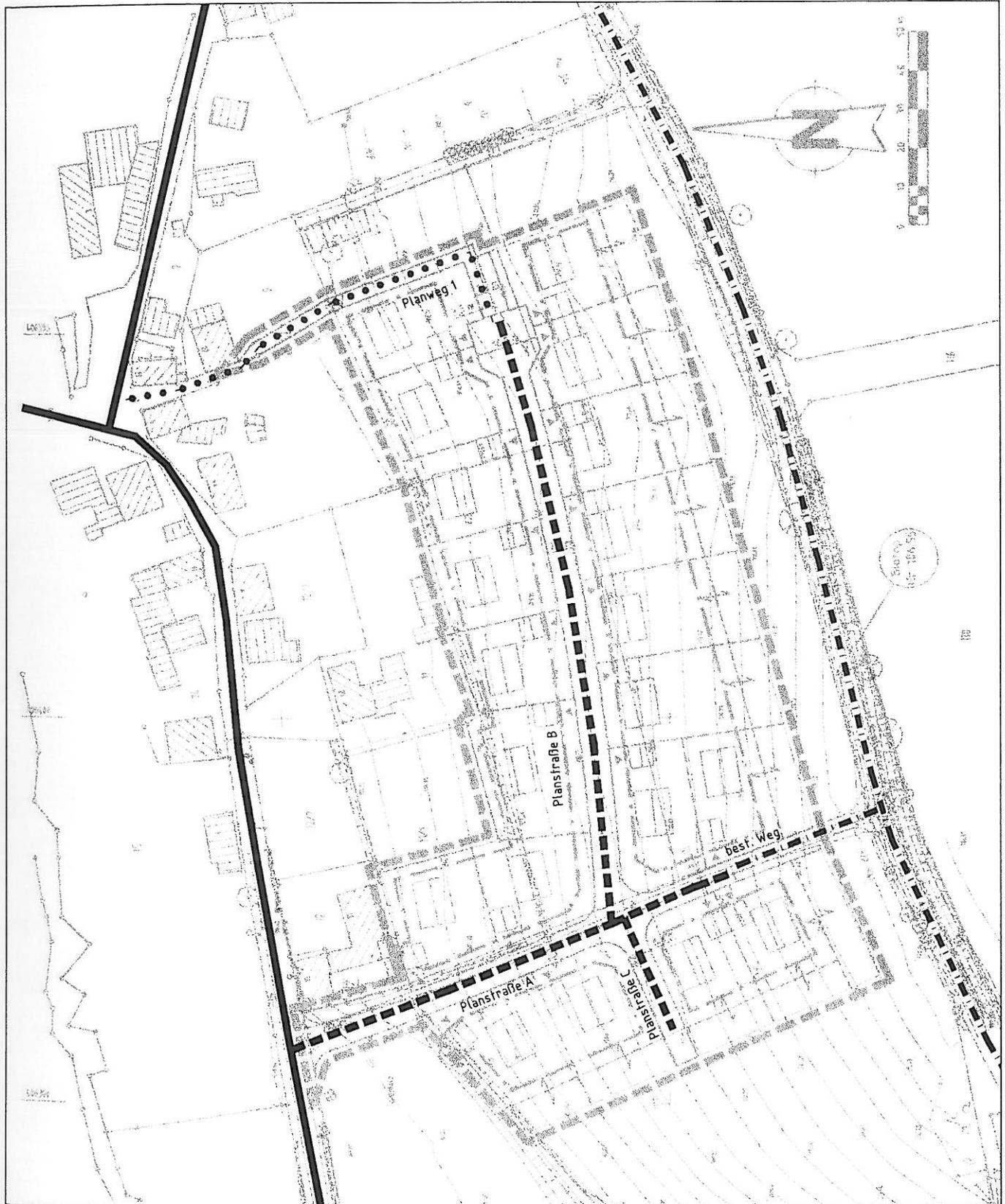
Anlage 3

Entwurfverfasser:

Planungsgruppe STRUNZ  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Friedrichstraße 4  
D-99518/99517-48  
94647 Bamberg

Verkehrerschließung

- bestehende Straße
- - - geplante Straße
- · - bestehender Geh- und Wirtschaftsweg
- · · · · geplanter Geh- und Wirtschaftsweg



Wassersorgung

- bestehende Wasserleitung
- - - geplante Wasserleitung



