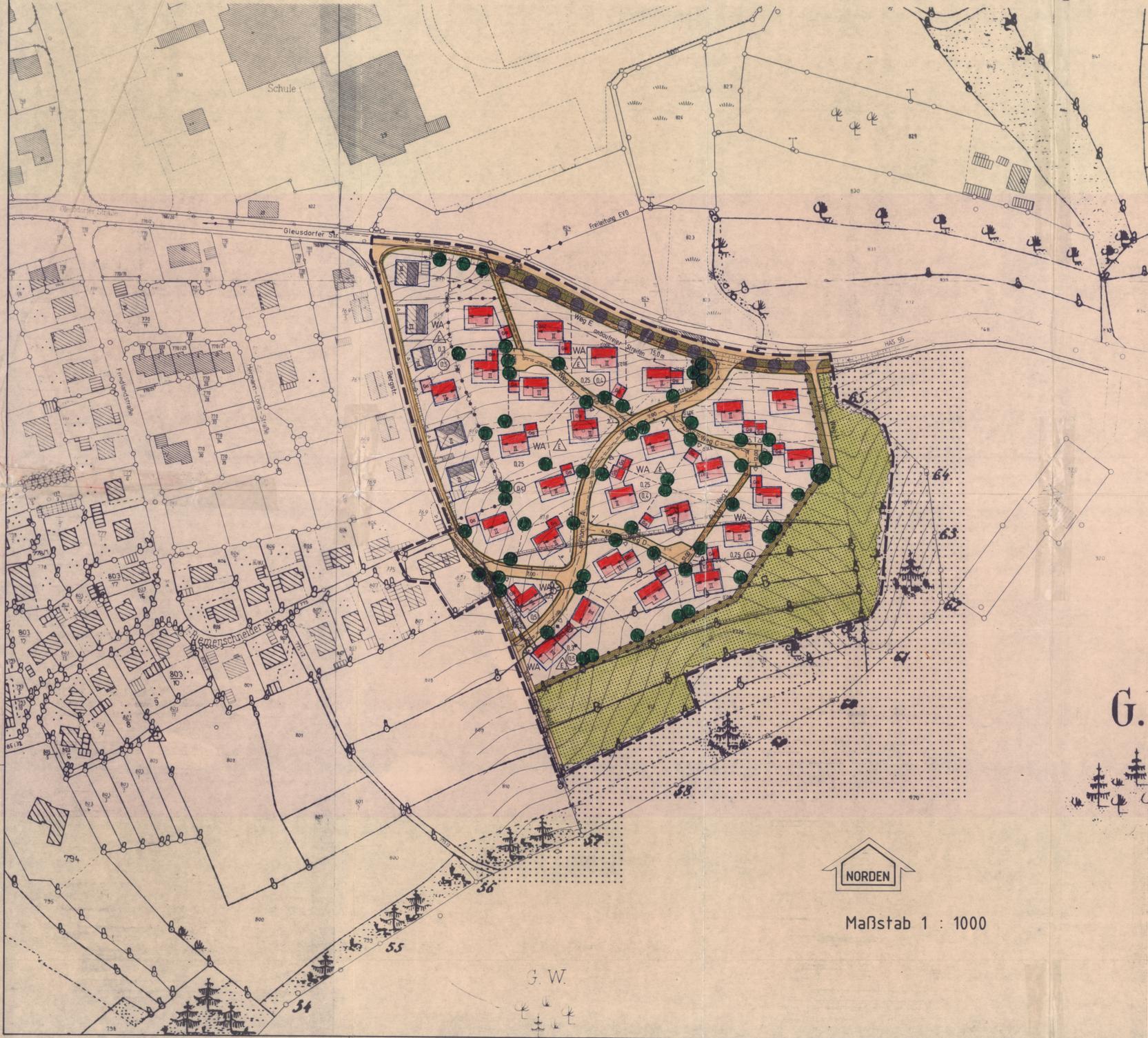


Bebauungsplan für das Gebiet FRÖSCHLEINSACKER, Stadt Ebern, Landkreis Haßberge



I. PRÄMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) erläßt die Stadt Ebern folgende nach § 11 Abs. 3 BauGB die dem Landratsamt Haßberge mit Schreiben vom 19.9.88 angezeigte Satzung zum Bebauungsplan "FRÖSCHLEINSACKER".

Für das Gebiet "Fröschleinsacker" gilt der von der Planungsgemeinschaft Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH, Bamberg ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 24.02.1988, der zusammen mit den Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.
 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665), die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833) und die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (GVBl. S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.06.1986 (GVBl. S. 214).

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Die unter § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 6 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind im Baugebiet nicht zulässig. Sie sind damit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Plan durch Grund- und Geschosflächenzahlen festgesetzt, die nicht überschritten werden dürfen.
 Die Zahl der Vollgeschosse ist mit höchstens zwei (II) festgesetzt, wobei als zweites Vollgeschoss nur das teilweise ausgebaute Unterschoß bzw., so dies nicht möglich ist, das ausgebaute Dachgeschoss zulässig ist.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

Für das Baugebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Es dürfen nur Einzelhäuser unter Einhaltung der Hauptfestschriftung errichtet werden.
 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen im Plan kenntlich gemacht.

4. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Flächen für die notwendigen Garagen und ihre Zufahrten sind im Plan kenntlich gemacht. Die Garagen dürfen nur an den bezeichneten Stellen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

5. Flächen, die von der Bebauung freizubehalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Der Bereich entlang der Gleisdorfer Straße (Kreisstraße HAS 55) mit einem Abstand von 15 m parallel zum Fahrbahnrand ist von jeglicher Bebauung freizubehalten.

6. Verkehrsflächen, Böschungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 26 BauGB)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist nur nachträglich aufzunehmen, sie bleibt dem Bauentwurf vorbehalten. Die für die Anlage der Verkehrsflächen notwendigen Böschungen und Betonstützen sind im Bebauungsplan nicht besonders kenntlich gemacht. Sie werden auf den Baulandflächen angelegt und verbleiben in Besitz der Angrenzer. Die Nutzung bleibt den Eigentümern unbenommen.

7. Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Bereich der Einmündung der Planstraße A in die Gleisdorfer Straße wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. An dieser Stelle sollte das im Baugebiet vorhandene Feldkreuz neu aufgestellt werden.

8. Flächen für den Wasserabfluß (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Im Süden und Osten sowie entlang der Gleisdorfer Straße wird eine Fläche zur Ableitung des Oberflächenwassers festgesetzt.

9. Fläche für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Zwischen der Waldfläche im Süden und Osten und den Baulflächen verbleibt eine Fläche in landwirtschaftlicher Nutzung. Diese Fläche wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, um bei der späteren Baulandumlegung eine Neuverteilung zu ermöglichen.

10. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Westen des Baugebietes ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgewiesen. Dieses Recht dient zur Sicherung der vorhandenen gemeindlichen Wasserleitung und zur Aufnahme eines neuen Abwasserkanals.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verb. mit Art. 91 BayBO)

1. Bauliche Gestaltung

Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung von 35 ± 3° auszuführen. Dachaufbauten (Gauben) dürfen nur bei Gebäuden, bei denen der Ausbau des Unterschoßes nicht möglich ist, errichtet werden.
 Ein Krüppeldach von maximal 0,5 m ist ebenfalls nur bei Gebäuden ohne ausbaufähiges Unterschoß zulässig. Die Garagen sollten die gleiche Dachgestaltung wie die Hauptgebäude erhalten.
 Zur Dachdeckung dürfen nur rotgetönter Materialien Verwendung finden.

2. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Fußbodenhöhe der Hauptgebäude wird mit 0,3 bis 0,5 m über der Höhe der Verkehrsanlage bzw. dem bergseitigen Gelände festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage des Entwässerungskanales. Bei der Entwässerungsmöglichkeit der Unterschoßes ist unbedingt DIN 1986 B1, 1 Ziff. 14 (Schutz gegen Rücktau) zu beachten.

3. Einfriedungen

Die Einfriedungen an den vorderen Grundstücksgrenzen dürfen insgesamt eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Sie sind höhenmäßig parallel zu den Verkehrsflächen anzulegen. Abstufungen sind nicht zulässig. Die Einfriedungen sind als naturbelassene Holzmauern auszuführen. Anstelle dieser Holzmauern können auch Hecken errichtet werden (Arten siehe Absatz B. 4), sie müssen einen Abstand von 0,5 m zum Rand der Verkehrsfläche einhalten. Stützmauern sind nicht zulässig.
 Die Garagenvorflächen müssen außerhalb der Einfriedungen liegen und dürfen nicht durch Tore versperrt werden.

4. Flächen zum Anpflanzen von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind pittoresk zu gestalten. Zur Durchgrünung des Baugebietes ist je 400 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbau zu pflanzen. Nachfolgend aufgeführte Arten sollen zur Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen herangezogen werden: Stieleiche, Spitzahorn, Winterlinde, Oberbläue, Linde, Ahorn, Hainbuche, Eiche, Vogelbeere, Rotbuche, Feldahorn, Weißdorn, Liguster oder Buche bzw. Haselnuß, Hartriegel, Schneeball, Heckenkirsche, Wildrose, Schlehe, Holunder, Forsythie, Pfeifenstrauch, Weigelie, Flieder.

III. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (ZEICHNERKLÄRUNG)

WA	Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO
0,25	Grundflächenzahl, § 19 BauNVO
0,25	Geschosflächenzahl, § 20 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, § 18 BauNVO
△	offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, § 22 BauNVO
[Red Box]	Baugrenze, § 23 BauNVO
[Orange Box]	geplante Gebäude mit Hauptfestschriftung
[Yellow Box]	Straßenverkehrsfläche
[Green Box]	Geh- oder Fußweg
[Green Box]	Straßenbegrenzungslinie
[Green Box]	Ein- und Ausfahrtsbereich
[Green Box]	Freileitung, § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
[Green Box]	Öffentliche Grünfläche, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
[Green Box]	Öffentliche Grünfläche zur Ableitung des Oberflächenwassers, § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
[Green Box]	Fläche für die Landwirtschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
[Green Box]	Flächen für Garagen, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
[Green Box]	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
[Green Box]	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung oder unterschiedlicher Nutzung, § 16 Abs. 5 BauNVO
[Green Box]	Grenze des Geltungsbereiches, § 9 Abs. 7 BauGB
[Green Box]	neuzupflanzende Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

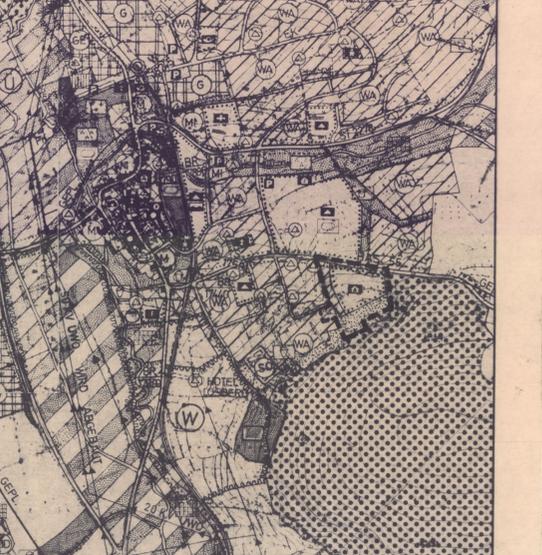
IV. HINWEISE

[Hatched Box]	vorhandene Wohngebäude
[Hatched Box]	vorhandene Wirtschaftsgebäude
[Dashed Line]	vorhandene Grundstücksgrenzen
[Dashed Line]	geplante Grundstücksgrenzen
[Dotted Line]	Flurstücknummer
[Dotted Line]	Höhenlinie
[Green Circle]	vorgeschlagene Bepflanzung mit großkronigen Laubbäumen

Wasserversorgung:
 Für die Gebäude, die südlich der Planstraße A bzw. des Weges D liegen, sind private Drucksteigerungsanlagen notwendig.

V. ERGÄNZENDE FESTSETZUNGEN
 Benötigt durch Verkehrsknotenpunkte.
 Besondere Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm sind nicht vorgesehen. Den Bauherren der ersten Häuserzeile, südlich der HAS 55 wird empfohlen, Räumlichkeiten (z. B. Schlafräume) möglichst auf der schallabgewandten Seite einzurichten.

ÜBERSICHTSPLAN Maßstab 1:10.000



Der Bebauungsplan ist dem Landratsamt Haßberge gemäß § 11 Abs. 1 Baugesetzbuch am 18. SEP. 1988
 Landratsamt Haßberge
 LA

Entwurfverfasser: Planungsgemeinschaft Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH
 Entwurfplan vom 26.07.1987
 Auslegungstermin vom 24.02.1988
 Änderung vom
 Änderung vom

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 12.03.1987 beschlossen für das Gebiet FRÖSCHLEINSACKER einen Bebauungsplan aufzustellen.
 Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 17.02.1987 öffentlich bekannt gemacht.

Die vorzeitige Unterrichtung der Bürger nach § 2a Abs. 1 BBauG (vorgezogene Bürgerbeteiligung) wurde in der Zeit vom 17.02.1987 bis 19.03.1987 durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung in der Fassung vom 24.02.1988 wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Stadtrates vom 24.02.1988 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.03.1988 mit 22.04.1988 öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Ebern hat mit Beschluss des Stadtrates vom 16.05.1988 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 24.02.1988 als Satzung beschlossen.

Für den Bebauungsplan wurde ein Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 14. OKTOBER 1988 öffentlich bekannt gemacht.
 Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in den Räumen d. Verwaltungsgem. zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
 Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
 Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Ebern, 18.10.1988
 Stadt Ebern
 R. Feulner
 1. Bürgermeister