

Plan:	10. Änderung des Bebauungsplanes Mannlehen Entwurfsplan	Maßstab:	1:500
Auftraggeber:	Stadt Ebern	Datum Fassung Auslegung:	17.02.2016
Genehmigungsbehörde:	Landratsamt Haßberge	Datum Beschlussfassung:	28.04.2016
B&O CONCEPT	Consulting GmbH für Hochbau, Ingenieurwesen und Umwelt Pointstraße 3, 97437 Haßfurt ISDN 09521/9464-0, Fax 09521/9464-11		

#

Textliche Festsetzungen für den Geltungsbereich

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722, der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. 2007, S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2015 (GVBl. 2015, S. 296), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509) sowie der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. 1998, S. 796), zuletzt geändert am 12. Mai 2015.

Verbindliche Festsetzungen und Hinweise

Die Festsetzungen des am 16.08.1995 genehmigten Bebauungsplanes "Mannlehen" sowie der rechtskräftigen Änderungen, gelten auch für den Änderungsbereich fort, soweit sie nicht nachfolgend aufgeführt sind.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Tankstellen sind nicht zulässig.



1.1.2. Geschossflächenzahl

Es wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 0,7 festgesetzt (GFZ 0,7). Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

GFZ 0,7

1.1.3. Grundflächenzahl

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt (GRZ 0,35). Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

GRZ 0,35

1.1.4. Zahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal drei (III=II+D / III) bzw. vier (IV=III+D / IV) festgesetzt. Das Dachgeschoss darf als drittes bzw. viertes Vollgeschoss errichtet werden. Hinweise zur Gestaltung der Vollgeschosse siehe 2.3.

III=II+D

III

IV=III+D

IV

#

#

1.1.5. Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf maximal zwei festgesetzt.

1.1.6. Höhe baulicher Anlagen

Es wird eine maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkante (GOK) von sieben bzw. acht Metern als Höchstgrenze festgesetzt, gemessen beim Grundstück Fl. Nr. 861/8 von der Geländeoberkante an der südlichen Grundstücksgrenze und beim Grundstück Fl. Nr. 861/9 von der Straßenoberkante, bis zum höchsten Punkt des Daches. Untergeordnete Bauteile, wie Schornsteine oder Antennen dürfen die festgesetzte Höhe um maximal 1,50 Meter überragen.

GOK 7 m
GOK 8 m

1.2. Bauweise, Baugrenzen, Höhenlage

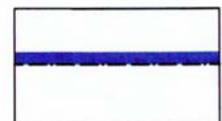
1.2.1. offene Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.
Als Bauform sind nur Einzelhäuser zulässig.



1.2.2. Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.



1.2.3. Höhenlage

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird nicht festgesetzt.

1.4. Pflanz- und Erhaltungsgebote

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in einem Abstand von mindestens 2,50 Metern zu bestehenden und geplanten Ver- und Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß Regelwerk „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu treffen.

Je 400 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Mindestqualität: Stammumfang 14-16 cm. Unbebaute und unbefestigte Flächen sind zu begrünen, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten. Die im Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) geltenden Grenzabstände bezüglich Bepflanzungen im Privatbereich sind einzuhalten.

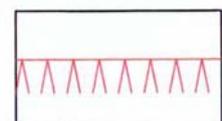
Bestehende, zu erhaltende Bäume und Sträucher



Neu zu pflanzende, zu erhaltende Bäume und Sträucher



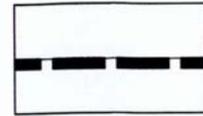
Biotop der Bayerischen Biotopkartierung



1.5. Sonstige Planzeichen

1.5.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest.



2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Dächer

Zugelassen sind Sattel- (SD), Walm- (WD), Pult- (PD) und Flachdächer (FD). Zur Dacheindeckung bei einer Dachneigung von größer 30° dürfen nur rotgetönte Ziegel/Betondachsteine verwendet werden. Bei Dachneigungen kleiner 30° sind Ziegel, Betondachsteine, Blecheindeckungen auch in Schieferfarben (Grautöne) zulässig. Für Eingangsüberdachungen sind auch Glasdächer, Kupfer- und Titanzinkbleche, für Wintergärten auch Glasbedachungen möglich. Dachbegrünungen und Solar-Anlagen (Photovoltaik, Solarthermie) sind grundsätzlich zulässig. Für Garagen gelten diese Festsetzungen nicht.

SD/WD 30° - 45°
PD 5° - 25°
FD

Bei Blechdächern sind generell Eindeckungen zu verwenden, die eine(n) dem Stand der Technik entsprechende(n) Beschichtung oder Überzug besitzen, wodurch ein Auswaschen oder Abschwemmen von Schwermetallen verhindert wird. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens vorzulegen. Dies gilt auch für Dachgauben, die komplett verblecht werden.

Die Dachneigung bei Sattel- und Walmdächern muss zwischen 30° und 45° und bei Pultdächern zwischen 5°-25° liegen. Ein Kniestock ist maximal bis zu einem Meter zulässig, gemessen an der Innenwand von Oberkante Rohfußboden im Dachgeschoss bis Unterkante Fußpfette.

Dachgauben müssen einen Abstand von mindestens 1/5 der Dachlänge von den Giebelgesimsen und untereinander einhalten. Eine Einzellänge von 5,00m darf nicht überschritten werden. Die Summe der Dachgaubenlänge darf nicht größer als zwei Drittel der Dachlänge betragen.

2.2. Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

Nebengebäude wie Garagen, Carports, Geräteschuppen, Gartenhäuser etc. sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen gestattet. Nicht überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen, Carports sowie Stellplätze sind auch innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Garagen und Stellplätze gestattet. Garagen dürfen sowohl in den Abstandsflächen liegen als auch in das Hauptgebäude integriert werden. Garagen müssen zur Erschließungsstraße hin (ab Hinterkante Gehsteig) einen Abstand von mindestens fünf Metern, Carports einen Abstand von mindestens drei Metern aufweisen. Vom Wendehammer zu erschließende Garagen dürfen in einem Abstand von mindestens drei Metern zur Grundstücksgrenze errichtet werden.

#

#

2.3. Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind ortstypische Materialien zu verwenden. Alle Geschosse sind mit wenig strukturiertem Putz zu versehen. Naturstein oder Natursteinverkleidungen, Holz (auch Holzhäuser) oder Holzverkleidungen sind zulässig.

Bei Ausschöpfung von vier Geschossen wird empfohlen, einen Rücksprung baulich auszubilden. Damit soll vermieden werden, dass talseitig viergeschossige Fronten entstehen.

2.4. Einfriedungen

Als Einfriedung der Grundstücke sind zu Verkehrsflächen nur Hecken, Holz- oder Maschendrahtzäune bis einem Meter Höhe, gegebenenfalls auf maximal 20 cm hohem Sockel zulässig. Die Zäune sind mit Gehölzen zu hinterpflanzen (z. B. Hainbuche, Liguster, Weißdom, Hasel, Schlehe, Hundsrose). Im Sichtbereich von Straßeneinmündungen dürfen diese eine Höhe von einem Meter nicht überschreiten.

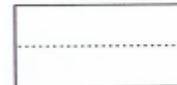
Türen und Tore von Einfriedungen dürfen in geöffnetem Zustand nicht in öffentliche Verkehrsflächen hineinragen.

Werden Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellflächen entlang öffentlicher Verkehrsflächen eingefriedet, so muss die Einfriedung mindestens fünf Meter von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt sein. Der Platz zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem zurückgesetzten Tor muss ständig zum Abstellen von Kraftfahrzeugen freigehalten und darf nicht durch Ketten oder andere Einrichtungen abgesperrt werden.

2.5. Geländeoberflächenveränderungen

Aufschüttungen sind von der südlichen Grundstücksgrenze bzw. Grenze zur öffentlichen Verkehrsflächen bis maximal ein Drittel der Grundstückslänge auf eine Höhe von maximal OK Straßenniveau zulässig. Stützmauern zur Abfangung der Aufschüttungen sind an den Grundstücksgrenzen vorzusehen. Böschungen sind auch gestattet, soweit diese auf dem eigenen Grundstück hergestellt werden können.

In einem Abstand von sieben Metern von der nördlichen Grundstücksgrenze sind keine Veränderungen der Geländeoberflächen gestattet.



Geländeoberflächenveränderungen sind in Form einer Terrassierung von maximal 1,3 m Höhe zu empfehlen.

Das geplante und vorhandene Gelände ist in den Bauzeichnungen zum Bauantrag darzustellen. Mittels Schnitten sind sämtliche Veränderungen am natürlichen Gelände nachzuweisen. Vermessungsdaten vom vorhandenen Gelände werden von der Stadt Ebern zur Verfügung gestellt.

#

#

Zu 2.5 Bei den Aufschüttungen ist folgendes zu berücksichtigen:

1. Als Auffüllmaterial ist ausschließlich unbelasteter Erdaushub zulässig. Hierzu gehört natürlich anstehendes Locker- und Festgestein sowie Baggergut, welches bei Baumaßnahmen ausgehoben oder abgetragen wird, auch mit geringfügigen (< 10 Vol.%) Fremdanteilen, soweit deren weitergehende Aussortierung wegen des geringen Anteils oder der geringen Größe unverhältnismäßig wäre. Unzulässig ist insbesondere die Verfüllung von Bauschutt, Straßenaufbruch etc.

2. Das Erdaushubmaterial darf nicht aus Standorten stammen, bei denen aufgrund der vorangegangenen Nutzung mit Verunreinigungen durch wasser- bzw. gesundheitsgefährdende Stoffe zu rechnen ist. Insbesondere ist Material aus Industrie- und Gewerbestandorten sowie solches von Sanierungsmaßnahmen (z. B. Tankstellensanierungen) ausgeschlossen.

#

#

#

#

#

#

3. Als unbelastet gilt das Aushubmaterial darüber hinaus dann, wenn die Zuordnungswerte Z 1.1 des Leitfadens „Anforderungen an die Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen“ (Anlagen 2 und 3 mit Tabellen 1 und 2) eingehalten werden.

4. Der Bauherr hat sich vor der Annahme des Materials zu vergewissern, dass dieses den vorgenannten Anforderungen entspricht; in Zweifelsfällen müssen vor der Anlieferung entsprechende Herkunftsnachweise und/oder Materialanalysen vorliegen. Material, welches den vor genannten Anforderungen nicht entspricht, darf nicht zur Auffüllung gelangen.

5. Über jede Anlieferung sind schriftliche Aufzeichnungen zu führen, aus denen hervorgeht: Datum, Herkunft, Menge des Materials, ggf. Herkunftsnachweis und/oder Analyseergebnis

6. Diese Aufzeichnungen sind der Behörde auf Verlangen vorzulegen.

#

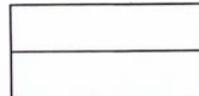
#

Weitere Planeintragungen/Hinweise

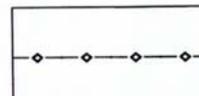
Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
Höhe baulicher Anlagen	Bauweise
Dachform und Dachneigung	

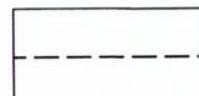
vorhandene Grundstücksgrenze



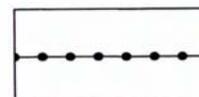
vorhandener Mischwasserkanal



Flächen für Garagen und Stellplätze



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Arbeiten in der Nähe von unterirdischen Versorgungsleitungen

Zum Schutz von unterirdischen Versorgungsleitungen des Bayernwerks ist vor Beginn der Arbeiten die entsprechende Spartenauskunft beim Netzcenter Bamberg einzuholen.

#

#

Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Ebern beschloss in seiner Sitzung vom 26.11.2015 die 10. Änderung des Bebauungsplanes Mannlehen. Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach §13BauGB durchgeführt. Der Änderungsbeschluss wurde am 26.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.03.2016 in der Zeit vom 07.03.2016 bis 11.04.2016 zum Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplanes Mannlehen vom 17.02.2016 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und angehört. Über eingegangene Stellungnahmen wurde in der Stadtratssitzung am 28.04.2016 Beschluss gefasst; das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplans Mannlehen in der Fassung vom 17.02.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.03.2016 bis 11.04.2016 öffentlich ausgelegt.

Satzungsbeschluss

Die Stadt Ebern hat mit Beschluss des Stadtrates vom 28.04.2016 die 10. Änderung des Bebauungsplanes Mannlehen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.04.2016 als Satzung beschlossen.

Ebern, den
Stadt Ebern
J. Hennemann
Erster Bürgermeister

04. Mai 2016



(Dienstsiegel)

Jürgen Hennemann

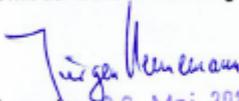
#

#

#

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am 25.05.2016 ortsüblich bekanntgemacht; dabei wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung bei der Stadt Ebern zu jedermanns Einsicht ausliegt. Die 10. Änderung des Bebauungsplanes Mannlehen ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.


Ebern, den 30. Mai 2016
Stadt Ebern
J. Hennemann
Erster Bürgermeister



#