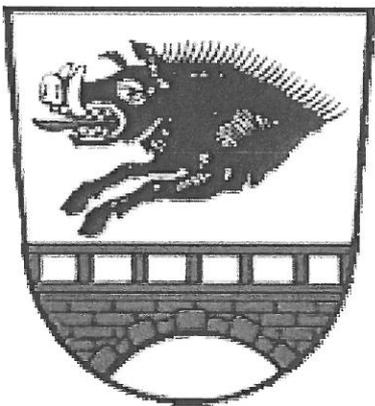


# Begründung

Stadt Ebern



**3. Änderung des Bebauungsplanes  
„Steinberg-Ost“  
(vereinfachtes Verfahren  
nach § 13 Baugesetzbuch – BauGB)**

**Landkreis Haßberge, Bayern**

**Projektnummer: 1.81.03**

**Planungsstand: 27. Januar 2016, Endfassung**

**Entwurfsverfasser:**

**SRP**  
Schneider + Partner

**IVS**  
Ingenieurbüro GmbH  
Am Kehlgraben 76  
96317 Kronach  
Telefon: 09261/6062-0  
Telefax: 09261/6062-60

<b>1. ANGABEN ZUR GEMEINDE .....</b>	<b>2</b>
1.1. LAGE IM RAUM .....	2
1.2. ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG .....	2
<b>2. ZIELE UND ZWECKE DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>	<b>2</b>
<b>3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN .....</b>	<b>3</b>
3.1. RAUMPLANUNG UND BENACHBARTE GEMEINDEN .....	3
3.2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN .....	3
<b>4. ÖRTLICHE PLANUNGEN .....</b>	<b>3</b>
4.1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	3
4.2. VERHÄLTNIS ZU BENACHBARTEN BEBAUUNGSPLÄNEN .....	3
<b>5. ANGABEN ZUM PLANGEBIET .....</b>	<b>4</b>
5.1. LAGE IM GEMEINDEGEBIET .....	4
5.2. BESCHREIBUNG UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES.....	4
5.3. TOPOGRAPHIE .....	4
5.4. HYDROLOGIE .....	4
5.5. UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE, BÖDEN, ALTLASTEN .....	4
5.6. GRUNDSTÜCKE, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND VORHANDENE BEBAUUNG .....	5
<b>6. STÄDTEBAULICHER ENTWURF .....</b>	<b>5</b>
6.1. FLÄCHENBILANZ.....	5
6.2. BAULICHES KONZEPT .....	5
<b>7. VERKEHRSKONZEPTION .....</b>	<b>5</b>
<b>8. GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT.....</b>	<b>5</b>
<b>9. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG .....</b>	<b>6</b>
9.1. ENTWÄSSERUNG .....	6
9.2. VERSORGUNG MIT WASSER, STROM, GAS UND TELEFON .....	6
9.3. MÜLLENTSORGUNG .....	8
<b>10. ENTWURFSVERFASSER .....</b>	<b>8</b>

## 1. Angaben zur Gemeinde

### 1.1. Lage im Raum

Die Stadt Ebern liegt im Landkreis Haßberge, Regierungsbezirk Unterfranken, und gehört somit zur Planungsregion Main-Rhön. Die Stadt besitzt einen Bahnanschluss. Seit dem 1. Januar 2010 ist die in Richtung Bamberg und Lichtenfels verlaufende Bahnstrecke Teil des Verkehrsverbundes Großraum Nürnberg (VGN).

Ebern liegt an der Bundesstraße 279 und ist 34 Kilometer von Bamberg entfernt. Über die Staatsstraße 2278 besteht nach Osten der Anschluss an die Bundesstraße 4 und darüber hinaus an das etwa 22 Kilometer entfernte Coburg. Nach Westen besteht Anschluss zum etwa 21 Kilometer entfernten Hassfurt und an die Maintalautobahn A 70. Die Stadt liegt somit nahe der regionalen Entwicklungsachse Bamberg/Coburg. In dieser Region weist Ebern alle für ein Mittelzentrum notwendigen Infrastruktureinrichtungen auf.

### 1.2. Überörtliche Verkehrsanbindung

Ebern ist mit eigenem Bahnhof an das Schienennetz für Personenverkehr der Deutschen Bahn und des Verkehrsverbundes Großraum Nürnberg (VGN) angeschlossen, (Nebenbahn Breitengüßbach – Ebern). Öffentliche Bushaltestellen befinden sich in allen größeren Gemeindeteilen.

Wichtigste Verbindungsstraße ist die B 279 Gersfeld – Bad Neustadt a.d.Saale – Bad Königshofen i.Grabfeld – Ebern – B 173. Weitere wichtige Straßen sind die St 2278 Oberhohenried – Königsberg i.Bayern – Ebern – Untermerzbach – B 4 sowie die Kreisstraßen HAS 14 (Zeil an Main – Bischofsheim – Dörfles – Weißenbrunn – Gemünd), HAS 49 (Hohnhausen – Bischwind a. Raueneck – Ebern), HAS 50 (Leuzendorf – Bischwind a. Raueneck – Vorbach), HAS 51 (Reutersbrunn – Heubach – Ebern – Gleusdorf) und HAS 60 (Hohnhausen – Bramberg).

## 2. Ziele und Zwecke der 3. Änderung des Bebauungsplanes

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das gilt auch für die Änderungen von Bauleitplänen.

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Steinberg-Ost“ sah für den mit der 3. Änderung überplanten Bereich eine Bebauung im nördlichen Bereich mit Reihenhäusern vor, im südlichen mit zwei Reihen Einfamilienhäusern, wobei die hinterliegenden Grundstücke über Geh- und Fahrrecht erschlossen werden sollten. Beide Bebauungsformen haben sich als wenig attraktiv erwiesen, weswegen das Teilgebiet umgeplant werden soll. Die künftigen Wohnbaugrundstücke sollen im Süden über die Sudetenstraße, im Norden über die Max-Reger-Straße erschlossen werden.

Aus diesem Grund hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 5. Februar 2015 die 3. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

### **3. Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen**

#### **3.1. Raumplanung und benachbarte Gemeinden**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) gehört die Stadt Ebern zum ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Den Teilräumen mit besonderem Handlungsbedarf wird ... bei einschlägigen staatlichen Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen der Vorrang eingeräumt ... Der räumliche Umgriff des Raums mit besonderem Handlungsbedarf bildet die Kernkulisse für einschlägige staatliche Planungen und Maßnahmen sowie für Förderungen.

Gemäß Regionalplan für die Planungsregion Main-Rhön (3) ist Ebern als Mittelzentrum ausgewiesen. Die Stadt liegt außerdem auf einer Entwicklungsachse, die von Bad Neustadt a.d.Saale über Saal a.d.Saale, Bad Königshofen i.Grabfeld und Maroldsweisach weiter nach Bamberg führt.

Nachbargemeinden sind die Stadt Königsberg i.Bayern, der Markt Burgpreppach, die Gemeinden Pfarrweisach und Untermerzbach, der Markt Rentweinsdorf und die Gemeinde Kirchlauter, alle Landkreis Haßberge.

#### **3.2. Nachrichtliche Übernahmen**

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingesetzten Planzeichen dienen dem Erkennen der vorhandenen Gegebenheiten (Grundstücksgrenzen, Flur-Nummern, vorhandene Bebauung, Höhenschichtlinien udglm.).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Im Bereich der Planung sind archäologische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen.

### **4. Örtliche Planungen**

#### **4.1. Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan ist das überplante Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

#### **4.2. Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen**

An den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes grenzt ringsum der Bebauungsplan „Steinberg-Ost“ an.

## **5. Angaben zum Plangebiet**

### **5.1. Lage im Gemeindegebiet**

Der Bereich liegt im nordöstlichen Stadtgebiet Eberns am Südhang des Steinbergs.

### **5.2. Beschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird im Norden von der Max-Reger-Straße, im Osten und Süden von der Sudetenstraße und im Westen von der Beethovenstraße begrenzt.

### **5.3. Topographie**

Das Planungsgebiet steigt von einer Höhe von rund 290 Metern über NHN im Süden auf rund 297 Meter über NHN im Norden bzw. Osten an.

Derzeit werden die Flächen nicht genutzt.

Landschaftlich liegt das Gebiet am nördlichen Talhang des Angerbaches, eines linken Nebenbaches der Baunach.

### **5.4. Hydrologie**

Fließende Gewässer mit Überschwemmungsbereichen, wassersensible Bereiche oder stehende Gewässer sind von der Planung nicht unmittelbar betroffen.

Über Grundwasserstände liegen keine Angaben vor.

Wasserschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

### **5.5. Untergrundverhältnisse, Böden, Altlasten**

Das Gebiet um Ebern und das Planungsgebiet liegen an der Grenze des Itz-Baunach-Hügellandes (117) im Norden und dem Naturraum Haßberge (116) im Süden.

Geologisch liegt der Bereich im Keuper, genauer im Sandsteinkeuper des Mittleren Keuper. Diese unter marinen Bedingungen gebildeten Schichten bestehen aus Sanden und Tonen mit Einlagerungen von Gipsmergeln, Mergeln oder Dolomit.

## **5.6. Grundstücke, Eigentumsverhältnisse und vorhandene Bebauung**

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes umfasst Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) von Grundstücken folgender Flur-Nummern der Gemarkung Ebern:

Flur-Nr.	Erläuterung	Flur-Nr.	Erläuterung
582/1	TF, Max-Reger-Straße	651	TF, Beethovenstraße
660/3	TF, Sudetenstraße	644	---
644/8	---	658	---
658/1	---	658/2	---
658/3	---	658/4	---
658/5	---	658/6	---
658/7	---	658/8	---
658/9	---		

Die Grundstücke befinden sich mit Ausnahme der Straßenflächen in Privatbesitz. Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich kein Gebäudebestand.

## **6. Städtebaulicher Entwurf**

### **6.1. Flächenbilanz**

Allgemeines Wohngebiet:	9.160 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche:	4.450 m <sup>2</sup>
Summe :	13.610 m <sup>2</sup>

### **6.2. Bauliches Konzept**

Nach der bisherigen Planung sollen innerhalb des Planungsgebietes die Grundstücke so parzelliert werden, dass insgesamt 13 Gebäude nach § 4 BauNVO entstehen können. Tankstellen sind nicht zulässig.

## **7. Verkehrskonzeption**

Die Bauparzellen sind über die Beethovenstraße, die Max-Reger-Straße und die Sudetenstraße erschlossen.

## **8. Grün- und Freiflächenkonzept**

Die Festsetzungen zur Bepflanzung stellen eine innere Durchgrünung des Gebiets sicher.

## 9. Maßnahmen zur Verwirklichung

### 9.1. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Es bestehen zwei Entwässerungsebenen (siehe nachfolgenden Lageplan): Auf Entwässerungsebene A kann der Keller entwässert werden. Diese Ebene entwässert in den Mischwasserkanal DN 300 in der Sudetenstraße. Auf Ebene B kann das Erdgeschoss entwässert werden. Diese Ebene entwässert in den Mischwasserkanal DN 300 in der Max-Reger-Straße. Beide Kanäle münden in den Mischwasserkanal DN 300/400 in der Beethovenstraße.



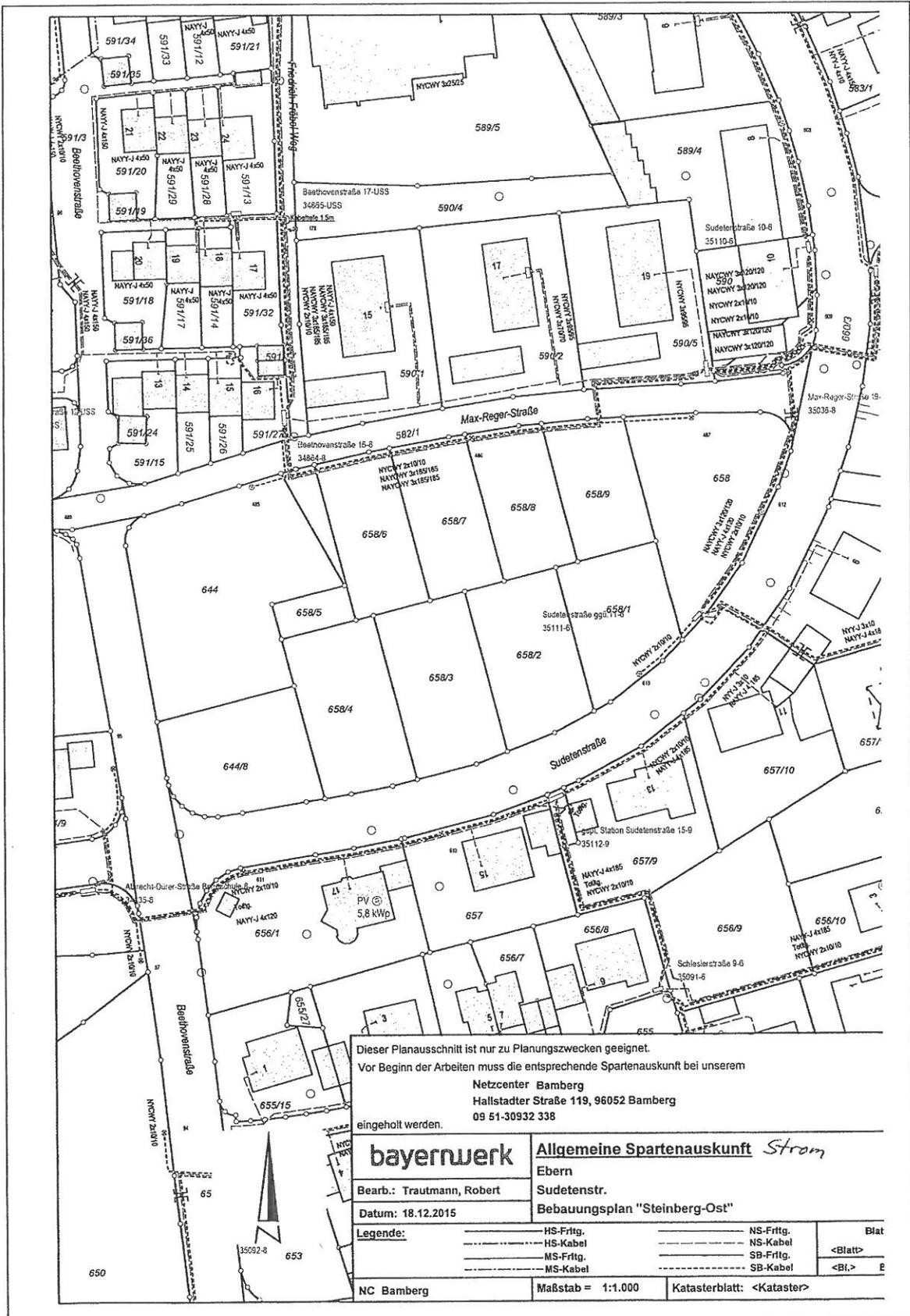
Entwässerungsebenen

### 9.2. Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telefon

Das Planungsgebiet ist an die Wasserversorgung der Stadt Ebern angeschlossen. Die Löschwasserversorgung kann über das öffentliche Netz sichergestellt werden.

Im überplanten Bereich befinden sich Mittel- und Niederspannungskabel der Bayernwerk AG. Bestand, Sicherheit und Betrieb der Anlagen dürfen nicht beeinträchtigt werden. Die Kabel liegen teilweise in Privatgrund. Ihre Lage ist dem beiliegenden Plan zu entnehmen.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen nur in einem Abstand von mindestens 2,50 Metern zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen jeweils 50 cm rechts und links zur Trassenachse.



Das Planungsgebiet wird an das Stromnetz der Bayernwerk AG angeschlossen.

Im Planungsgebiet befinden sich ebenfalls Gasversorgungsanlagen der Bayernwerk AG.

Ein Anschluss an Telekommunikationsanlagen ist möglich.

### **9.3. Müllentsorgung**

Abfallentsorgung und Wertstoffeffassung erfolgt durch den Landkreis Haßberge.

### **10. Entwurfsverfasser**

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wurde beauftragt:

Ingenieurgemeinschaft SRP/IVS, Zeil/Kronach.

Diplom-Geograph Norbert Köhler  
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung

Planungsstand: 27. Januar 2016  
Aufgestellt: Kronach, im Januar 2016

Stadt Ebern  
Jürgen Hennemann  
Jürgen Hennemann  
Bürgermeister