



B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan für das Gebiet

" STEINBERG-OST "

der Stadt Ebern, Landkreis Haßberge

Aufstellungsbeschluß:

26.07.1984

Einwohnerzahl (31.12.1981):

6.757 E

Flächennutzungsplan:

liegt vor,
genehmigt am 03.06.1983

Genehmigungsbehörde:

Landratsamt Haßberge

Grundstücksverkehr:

genehmigungspflichtig

Entwurfsverfasser:

Planungsgruppe S t r u n z
Ingenieurgesellschaft mbH
Promenadestr. 8, Bamberg

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite:
<u>1. Planungsverlauf - planungsrechtliche Voraussetzungen</u>	3
1.1 Veranlassung zur Aufstellung	3
1.2 Abstimmung auf bisherige Planungen	3
1.3 Verfahrensschritte und Planungsverlauf	4
<u>2. Örtliche Gegebenheiten</u>	5
<u>3. Beschaffenheit des Baugebietes</u>	5
3.1 Lage	5
3.2 Baugrund	6
3.3 Grundstücksverhältnisse und vorhandene Bebauung	6
<u>4. Bauliche Nutzung</u>	6
4.1 Art der baulichen Nutzung - Flächenaufteilung	6
4.2 Lage der Baukörper	7
4.3 Bauliche Gestaltung	8
4.4 Grün- und Freiflächen	8
<u>5. Erschließung</u>	9
<u>6. Maßnahmen zum Umweltschutz</u>	10
6.1 Müllbeseitigung	10
6.2 Lärmbelastigungen durch Verkehr	10
6.3 Maßnahmen zur Landschaftspflege	12
<u>7. Auswirkungen und Verwirklichung der Planung</u>	12
<u>8. Beteiligte Fachstellen</u>	12

1. Planungsverlauf - planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Veranlassung zur Aufstellung

Die Stadt Ebern hatte am 14.12.1964 beschlossen, für das Gebiet "Steinberg-Ost" einen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Bebauungsplan wurde vom damaligen Landratsamt Ebern am 13.03.1965 genehmigt. Der genehmigte Bebauungsplan wurde in den Jahren 1972 und 1979 durch Änderungsverfahren der städtebaulichen Entwicklung angepaßt.

Aufgrund eines Formfehlers ist der Bebauungsplan "Steinberg-Ost" mit seinen Änderungen für ungültig erklärt worden.

Aus Gründen der Rechtssicherheit sieht sich die Stadt Ebern veranlaßt, ein erneutes Aufstellungsverfahren einzuleiten. Der Stadtrat hat deshalb in seiner Sitzung vom 26.07.1984 beschlossen, für das Gebiet "Steinberg-Ost" einen Bebauungsplan aufzustellen, um eine gesetzliche Gleichstellung der Eigentümer zu sichern und die im Bundesbaugesetz vorgesehenen Maßnahmen vollziehen zu können.

Mit der Ausarbeitung wurde die Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH, Bamberg beauftragt.

1.2 Abstimmung auf bisherige Planungen

Der Bebauungsplan ist aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan entwickelt, der für diesen Bereich ein allgemeines Wohngebiet sowie den Standort des Kindergartens ausweist.

Kommunale Entwicklungsplanungen sind nicht vorhanden.

Das Baugebiet ist auf die westlich und östlich gelegenen Bebauungspläne "Steinberg-West" und "Sölln" abgestimmt.

In den Fachplänen zur Ver- und Entsorgung wurde das Gebiet als Bauland berücksichtigt. Alle wesentlichen Erschließungsanlagen sind bereits gebaut.

.....

1.3 Verfahrensschritte und Planungsverlauf

Nachfolgend aufgeführte Verfahrensschritte sind bereits vollzogen bzw. werden noch durchgeführt. (Die Daten werden zum jeweiligen Verfahrensstand ergänzt).

Aufstellungsbeschluß	26.07.1984
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BBauG)	24.09.1984
Beschluß des Stadtrates über die Art der Bürgerbeteiligung (§ 2 a Abs. 3 BBauG)	08.11.1984
Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung	
vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 2 a Abs. 2 BBauG)	26.11.1984 - 07.12.1984
Behandlung der Bürgerbeteiligung im Stadtrat	04.07.1985
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 2 Abs. 5 BBauG)	11.10.1985 - 06.12.1985
Behandlung der Stellungnahmen im Stadtrat	20.02.1986
Billigungsbeschluß	20.02.1986
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 2 a Abs. 6 BBauG)	07.06.1986
Öffentliche Auslegung (§ 2 a Abs. 6 BBauG)	18.06.1986 - 18.07.1986
Behandlung der Anregungen und Bedenken im Stadtrat	18.09.1986
Satzungsbeschluß	18.09.1986
Genehmigung des Bebauungsplanes	

.....

2. Örtliche Gegebenheiten

Die Stadt Ebern liegt im Tal der Baunach ca. 20 km nordöstlich der Kreisstadt Haßfurt im Zonenrandgebiet.

Ebern als kreisangehörige Gemeinde des Landkreises Haßberge gehört zum Planungsgebiet der Region 3 "Main-Rhön".

Im Landesentwicklungsprogramm ist Ebern als Unterzentrum eingestuft und liegt an der regionalen Entwicklungsachse Bamberg-Ebern-Königs-hofen - Bad Neustadt.

Das Stadtgebiet ist über die B 279 und die St 2278 an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

Weitere Einzelheiten zu den örtlichen Gegebenheiten können dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan entnommen werden.

3. Beschaffenheit des Baugebietes

3.1 Lage

Das Baugebiet "Steinberg-Ost" liegt ca. 800 m nordöstlich vom Stadtkern nördlich der Staatsstraße 2278.

Das Gebiet wird begrenzt

im Norden	durch die Bebauung nördlich der Straßen "Gereuther Weg", "Adolf-Kolping-Str." und "Adam-Riese-Str.";
im Osten	durch das Baugebiet "Sölln";
im Süden	durch die "Coburger Str." (St 2278), "Albrecht-Dürer-Str.", "Max-Reger-Str." und die südliche Bebauung an der "Haydnstr.";

.....

im Westen durch die "Beethovenstr.", "Franz-Schubert-Weg", "Richard-Wagner-Str." und das Baugebiet "Steinberg-West".

Das Gelände fällt von Norden mit ca. 315 m ü.NN nach Süden auf eine Höhe von 275 m ü.NN ab. Dabei liegt der Bereich des Kapellenstegweges in einer Geländemulde.

3.2 Baugrund

Der geologische Aufbau ist durch die bereits durchgeführten Baumaßnahmen bekannt. Es ist vornehmlich schwerer, schwachsandiger Lehmboden anzutreffen.

Schichtwasseraustritte sind nicht bekannt.

3.3 Grundstücksverhältnisse und vorhandene Bebauung

Im gesamten Baugebiet befinden sich die Verkehrsflächen sowie die öffentlichen Grünflächen bereits im öffentlichen Besitz.

Das Gebiet ist bereits zu 92 % parzelliert und ca. 82 % bebaut.

4. Bauliche Nutzung

4.1 Art der baulichen Nutzung - Flächenaufteilung

Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Außerdem ist im Gebiet Steinberg-Ost eine "Fläche für den Gemeinbedarf" für den Kindergarten festgesetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt 31,62 ha. Diese Fläche teilt sich wie folgt auf:

Allgemeines Wohngebiet (WA) entspricht dem Nettowohnbauland	25,41 ha = 80,3 %
Verkehrsflächen	<u>5,50 ha = 17,4 %</u>
Bruttowohnbauland	30,91 ha = 97,7 %
Fläche für den Gemeinbedarf	0,41 ha = 1,3 %
Grünflächen einschl. Kinderspielplatz	0,25 ha = 0,8 %
Flächen für Versorgungsanlagen (Trafo)	<u>0,05 ha = 0,2 %</u>
Bruttowohnbaufläche	<u><u>31,62 ha = 100,0 %</u></u>

Im Baugebiet sind bereits 265 Gebäude errichtet. Davon sind

- 103 eingeschossige Wohngebäude
(einschl. Dach- oder Untergeschoßausbau),
- 84 zweigeschossige Wohngebäude
(einschl. Dach- oder Untergeschoßausbau),
- 21 dreigeschossige Wohngebäude,
- 57 ein- bis eineinhalteschossige Reihen- oder Kettenhäuser.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes können auf den unbebauten Grundstücken noch

- 22 eingeschossige Wohngebäude,
- 19 zweigeschossige Wohngebäude,
- 17 Reihen- bzw. Kettenhäuser sowie
- 1 Terrassenwohnanlage

errichtet werden.

4.2 Lage der Baukörper

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan großflächig eingetragen. Bei der geplanten Bebauung wurde auf die Nachbarbebauung weitgehend Rücksicht genommen. Die im Plan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind unbedingt einzuhalten.

Die Höhenlage der neu zu errichtenden Gebäude wurde mit 0,5 m über der Straßenoberkante bzw. dem Mittelwert des bergseitig zwischen den Hauskanten liegenden Geländes festgesetzt.

Bei den Garagenanlagen, die talseits der Straßen liegen, darf die FOK-Höhe das Straßenniveau nicht überschreiten.

Garagen können auf den überbaubaren Flächen gebaut werden. Nur für die Reihen- und Mehrgeschoßbebauung wurden besondere Flächen für Sammelgaragen ausgewiesen.

Die Garagen müssen einen Abstand von ≥ 5 m zur Straßenbegrenzungslinie haben, eine Einzäunung dieser Garagenvorfläche soll nicht erfolgen (privater Stellplatz).

4.3 Bauliche Gestaltung

Im Bebauungsplan sind ein- bis dreigeschossige Wohngebäude zulässig. Ein Dachausbau ist grundsätzlich zulässig. Dachaufbauten (Gauben) dürfen aber erst bei einer Dachneigung von mind. 35° errichtet werden. Ein möglicher Ausbau des Untergeschosses ist abhängig vom natürlichen Gelände und im Plan dargestellt.

Bei einzelstehenden Garagen sind Flachdächer zulässig. Garagen, die an das Hauptgebäude angebaut sind, können die gleiche Dachgestaltung wie das Hauptgebäude erhalten. Eine Überschreitung der Traufhöhe von 2,75 m ist bei talseits der Straße liegenden Garagen zulässig. Dachterrassen auf Garagen sind zulässig, wenn sie gestalterisch vertretbar erscheinen.

Bei zusammengebauten Garagen ist eine aufeinander abgestimmte Bauweise erforderlich.

4.4 Grün- und Freiflächen

Im Bebauungsplan sind bereits bestehende öffentliche Grünflächen am Rande der Erschließungsstraßen aufgenommen worden. Nördlich des Kindergartens ist ein Spielplatz für Kleinkinder ausgewiesen.

5. Erschließung

Sämtliche Erschließungseinrichtungen sind bereits hergestellt.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Wohnsammelstraße - Kapellenstegsweg - Sudetenstr. - Beethovenstr. Ausgehend von diesem Straßenzug werden mit untergeordneten Verkehrsanlagen die verschiedenen Bauquartiere erschlossen. Alle Baugrundstücke können ordnungsgemäß angeschlossen werden.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über eine Mischwasserkanalisation. Kanalnetz und Kläranlage der Stadt Ebern sind noch ausreichend bemessen, so daß bei der Abwasserbeseitigung kaum Schwierigkeiten auftreten. Es ist beabsichtigt, das zum Teil überlastete Kanalnetz des Stadtkerns durch geeignete Sanierungsmaßnahmen zu entlasten (Talsammler). Entsprechende Planungen liegen schon vor. Alle Baugrundstücke können ordnungsgemäß entwässert werden.

Die Wasserversorgung mit Löschwasserbereitstellung ist durch ausreichenden Druck mit entsprechendem Wasserdargebot gesichert (Hochbehälter auf 341,60 m ü.NN, I = 1.500 m³). Alle Baugrundstücke können ordnungsgemäß versorgt werden.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Energieversorgung Oberfranken (EVO). Die Versorgungskabel wurden bereits verlegt und die erforderlichen Trafostationen im Plan dargestellt.

Eine Gasversorgung für Ebern erfolgt durch die "Gasversorgung Unterfranken". Die Baugrundstücke sind weitgehend an diese Energieversorgung angeschlossen.

Da die Erschließungseinrichtungen bereits hergestellt und abgerechnet sind, entstehen der Stadt Ebern durch das Baugebiet keine weiteren Kosten.

Eine Ermittlung der Erschließungskosten erübrigt sich daher.

6. Maßnahmen zum Umweltschutz

6.1 Müllbeseitigung

Der Hausmüll in der Stadt Ebern wird von einem privaten Unternehmer auf die kreiseigene Mülldeponie gefahren.

6.2 Lärmbelästigungen durch Verkehr

Das Baugebiet "Steinberg-Ost" grenzt im Süden auf einer Länge von ca. 350 m an die St 2278. Dieser Teilabschnitt der Staatsstraße liegt im Bereich der sog. "freien Strecke".

Die Erschließungsstraßen haben nur eine geringe Verkehrsbelastung. Lärmbelästigungen sind nur von der St 2278 zu erwarten.

$$DTV_{75} = 2.097 \text{ Kfz/24 h mit einem Lkw-Anteil von 14 \%}$$

Die prognostizierte Verkehrsbelastung für das Jahr 1995 beträgt nach der RAS-Q 1982

Im Gemeinde-

nutzungsgebiet

$$DTV_{95} = \frac{DTV_{75}}{0,88} \times 1,22 \sim 2.900 \text{ Kfz/24 h}$$

Nach der DIN 18005 Entwurf 1982 ergeben sich folgende Lärmemissionen für den Rand der Bebauung:

Die die Bebauung begrenzt

Grundstücksgrenze

nach dem 1. Lärmwert

als die übermäßigen

1,5 m über dem Gelände

erhöhter wird die

erhöhter wird die

erhöhter wird die

Verkehrsweg	St 2278	
DTV (Kfz/24 h)	2.900	
	Tag	Nacht
Umrechnungsfaktor nach Tabelle 6	0,06	0,008
M (Kfz/h)	174	23
Lkw-Anteil p (%) nach Tabelle 6	20	10
$L_m^{(25)}$ nach Bild 4	63,4	53,1
$\Delta L_{S_{te}}$ (unter 5 %)	0	0
$\Delta L_{S_{uo}}$ (Asphaltbeton)	- 0,5	- 0,5
ΔL_v (80 km/h)	- 1,1	- 1,4
ΔL_K	0	0
ΔL (für 2 Fahrspuren)	0,5	0,5
$\Delta L_{s,i}$ (H = 4m; s = 30 m)	- 1,0	- 1,0
Emissionspegel $L_{m, E}$	61,4 dB(A)	50,8 dB(A)

Die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet betragen tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A). Diese Werte werden um 6,4 dB(A) bzw. 5,8 dB(A) überschritten.

Im Genehmigungsbescheid der Regierung von Unterfranken zum Flächennutzungsplan (vom 03.06.1983, Nr. 420-4621.03-1/83) wird unter Punkt 3.7 der Hinweise u. a. folgendes aufgeführt:

"Die den jeweiligen Baunutzungsarten zugeordneten Planungsrichtpegel für Baugebiete gem. DIN 18005 sind einzuhalten. Bei nahen Verkehrswegen dürfen sie allenfalls um max. 10 dB(A) überschritten werden."

Da die Bebauung parallel zur St 2278 zu 90 % bereits besteht und die Grundstücke gärtnerisch angelegt sind, könnten aktive Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwall) nur unter großen Schwierigkeiten und mit einem übermäßigen finanziellen Aufwand errichtet werden.

Auf einen aktiven Lärmschutz wurde deshalb verzichtet. Durch den Bebauungsplan wird die Situation der betroffenen Grundstückseigentümer nicht verändert; sie können sich durch passive Maßnahmen (z. B. Schallschutzfenster) vor den Immissionen schützen.

6.3 Maßnahmen zur Landschaftspflege

Da das Baugebiet bereits zu über 80 % bebaut ist und die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch angelegt sind, ist eine gute Durchgrünung des Baugebietes bereits gegeben.

In der Bayerischen Bauordnung (Art. 5 BayBO) ist festgelegt, daß die nicht überbauten Grundstücke gärtnerisch anzulegen sind. Es kann davon ausgegangen werden, daß die augenblicklichen Baulücken eine ähnliche Durchgrünung wie die Nachbarschaft erhalten.

Auf besondere Festsetzungen zur Durchgrünung wurde deshalb im Bebauungsplan verzichtet.

7. Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

Es ist nicht zu erwarten, daß das Baugebiet sich nachteilig auf die hier und in der Umgebung lebenden Menschen auswirkt.

Das Baugebiet ist bereits voll erschlossen. Die Stadt Ebern geht davon aus, daß die vorhandenen Baulücken in absehbarer Zeit bebaut werden.

Die noch nicht parzellierten Grundstücke sollten mit einem Umlegungsverfahren nach dem Bundesbaugesetz zu Bauplätzen neu geformt werden.

8. Beteiligte Fachstellen

Landratsamt Haßberge

Regierung von Unterfranken

Wasserwirtschaftsamt Schweinfurt

Straßenbauamt Schweinfurt

Energieversorgung Oberfranken AG

Regionaler Planungsverband Main-Rhön

Oberpostdirektion Nürnberg
Gasversorgung Unterfranken
Vermessungsamt Bamberg
Bergamt Bayreuth

Sollten sich im Zuge des Verfahrens Änderungen bzw. Ergänzungen ergeben, so wird diese Begründung ergänzt.

Aufgestellt:
Bamberg, 04.07.1985
S/Sc

Ergänzt:
Bamberg, 20.02.1986
S/Sc

Planungsgruppe S t r u n z
Ingenieurgesellschaft mbH
Promenadestr. 8, Bamberg



Weiner

Stadt Ebern

Ebern, - 8. DEZ. 1985



Feulner
1 Bürgermeister