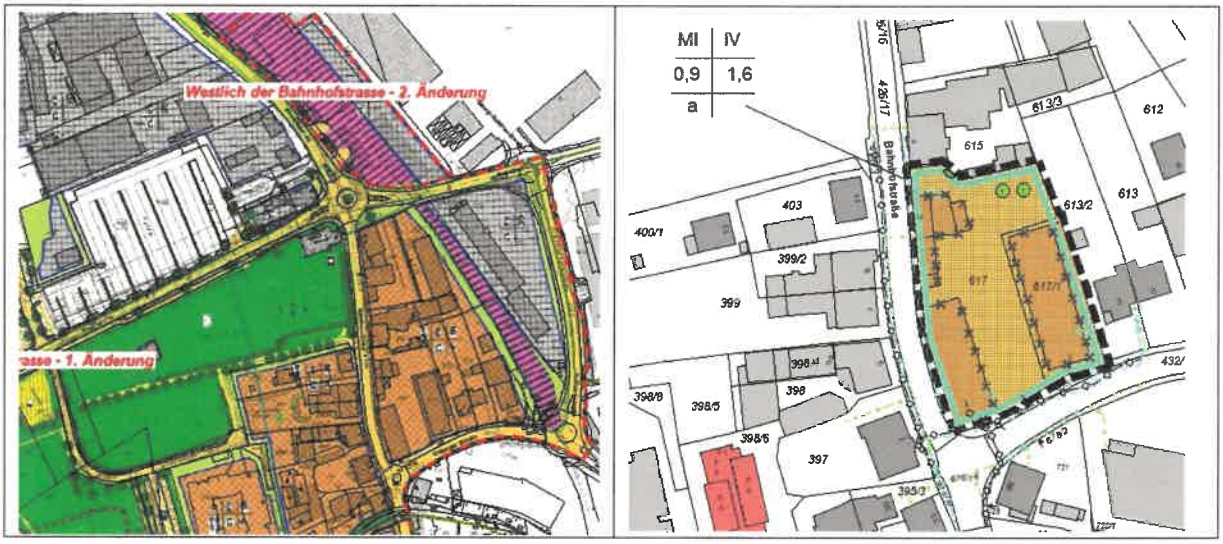
Begründung
Zur 5. Änderung des Bebauungsplanes
„Westlich der Bahnhofstraße“
(Landesbaudirektion)
Stadt Ebern
nach § 13 a BauGB

Satzung vom 29. Oktober 2020



Satzungsbeschluss vom 29.10.2020
Bauleitplanung: Stadt Ebern
Ausgefertigt am 04.10.2020

Entwurfsverfasser:
Josef Müller
Stadtplanungsamt
Leiter der Bauverwaltung
Verwaltungsgemeinschaft Ebern

Inhaltsverzeichnis:

1. **Planungsverlauf und Planziele**

    1.1 Planungsveranlassung
    1.2 Planungsabstimmung
    1.3 Verfahrensschritte
    1.4 Planungsgrundlagen

2. **Bestandssituation**

    2.1 Bestehende Grundstückssituation
    2.2 Geltungsbereich
    2.3 Städtebauliche Situation
    2.4 Baugrund / Altlasten
    2.5 Schutzgebiete

3. **Geplante bauliche Nutzung**

    3.1 Art der baulichen Nutzung
    3.2 Maß der baulichen Nutzung
    3.3 Bauliche Gestaltung

4. **Erschließung**

5. **Umweltbelange**
    5.1 Umweltbericht
    5.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs
    5.3 Grün- und Freiflächenkonzept

6. **Artenschutz**

7. **Beteiligte Fachstellen**

1. PLANUNGSVERLAUF UND PLANZIELE

1.1 Planungsveranlassung

Im Zuge der Neuordnung der Behördenstandorte und der damit verbundenen Behördenverlagerung soll auf den Fl.Nrn. 617 und 617/1, Gmkg. Ebern ein Neubau für die Bediensteten der Landesbaudirektion entstehen.

Das zur Bebauung vorgesehenen Gebiet ist im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Westlich der Bahnhofstraße" gelegen. Die nunmehrige Änderung betrifft das Areal des ehemaligen Gaststättenbetriebes zur Post in Ebern und den ehemaligen Deltamarkt Ebern. Die Grundstücke konnten vom Freistaat Bayern erworben werden. Geplant ist dort der Neubau des Dienstgebäudes der Landesbaudirektion Ebern. Die Behörde wird nach Ebern verlagert.

In Vorabstimmung mit dem Landratsamt Haßberge und Behördenvertretern ist das Erfordernis der Bauleitplanung angezeigt. Das Baugenehmigungsverfahren wird in Form des Zustimmungsverfahrens nach Art. 73 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) geführt.

Innerhalb der Satzungsgrenze richtet sich die baurechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 30 BauGB.

Der für die Bebauungsplanänderung erforderliche Grundsatzbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der Bahnhofstraße" wurde vom Stadtrat am 26.03.2020 beraten und gefasst.

Das Verfahren zum Erlass der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der Bahnhofstraße" wird vom Planungsamt der nichttechnischen Bauverwaltung, Sachgebiet III/2 der Verwaltung der Verwaltungsgemeinschaft Ebern durchgeführt.

1.2 Planungsabstimmung

Die Flächen der Baugrundstücke befinden sich bereits im Gebiet einer qualifizierten Bauleitplanung. Sie sind als Mischgebietsflächen festgesetzt. Der Bebauungsplan wurde in der Vergangenheit mehrfach geändert. Die nunmehrige Änderung soll eine nachhaltige Bebauungsverdichtung und eine Baukubatur neuzeitlicher Bauweise ermöglichen, die auf die Bedürfnisse der Fachbehörde für den Neubau des Dienstgebäudes der Landesbaudirektion in Ebern abgestimmt ist.

1.3 Verfahrensschritte

Es ist geplant, die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der Bahnhofstraße" nach dem im Baugesetzbuch vorgeschriebenen beschleunigten formellen Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Dabei werden die nachstehend aufgeführten Verfahrensschritte vorgenommen und in den einzelnen Verfahrensschritten zeitnah und bedarfsgerecht entsprechend den baurechtlichen Vorschriften und Vorgaben der am Verfahren beteiligten Fachstellen ergänzt.

28.05.2020	Fassung des Aufstellungsbeschlusses
08.06.2020	ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung
08.06.-10.07.2020	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
12.08.2020	Beratung der Anregungen im Umwelt- und Bauausschuss Stadt Ebern
24.08.-25.09.2020	Öffentliche Auslegung und Beteiligung der betroffenen Behörden +Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 bzw. 3 BauGB
14.10.2020	Beratung der Anregungen im Umwelt- und Bauausschuss
29.10.2020	Satzungsbeschluss
04.12. 2020	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

1.4 Planungsgrundlagen

Die rechtlichen Grundlagen des Verfahrens sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) und
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B, geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S 408)
- Bayerische Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zul. Geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98).

2. BESTANDSSITUATION

2.1 Bestehende Grundstückssituation

Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke bzw. Grundstücksteile befinden sich im Eigentum des Freistaates Bayern. Sie wurden explizit für die Bebauung mit dem neuen Dienstgebäude der Landesbaudirektion angekauft.

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Westlich der Bahnhofstraße wird wie folgt umgrenzt:

im Norden:	durch die Fl.Nr. 615, Gmkg. Ebern,
im Osten:	durch Teile der Fl.Nr. 613/2, Gmkg. Ebern,
im Süden:	durch Teile der Fl.Nr. 613/6., Gmkg. Ebern,
im Westen:	durch Teile der Fl.Nr. 426/16 Gmkg. Ebern

und beinhaltet die Fl.Nrn. 617 und 617/1, Gmkg. Ebern.

Das von der Änderung betroffene Plangebiet beträgt 0,3088 ha.

2.3 Städtebauliche Situation

Das Gebäude der ehemaligen Gaststätte zur Post samt Nebengebäuden sowie die Liegenschaft des ehemaligen Delta-Marktes Ebern konnten vom Freistaat Bayern erworben werden. Es ist vorgesehen, dort das neu zu bauende Dienstgebäude der Landesbaudirektion im Rahmen der Behördenverlagerung und Dezentralisierung zu errichten. Mit den Neubau sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, sachgerechte Arbeitsbedingungen für die Bediensteten der Landesbaudirektion in Ebern zu schaffen. Hierzu ist vorgesehen einen Architektenbewerb durchzuführen, um optimale Dienstbedingungen in den Liegenschaften zu realisieren und baulich zur Umsetzung zu bringen.

2.4 Baugrund / Altlasten

Das Plangebiet fällt von Süd-Ost nach Nord-West auf einer Höhe von 268,30 m auf 266,60 m ab. Es besitzt im Mittel mit 267,80 m kein nennenswertes Nord-Süd-Gefälle. Bis Ende 2019 wurden die Flächen gewerblich genutzt. Die Nutzung wurde ab 2020 aufgegeben. Erhaltenswerter Baumbestand besteht nicht. Eine Grünordnung ist nicht angezeigt. Es handelt sich um bebaubare Mischgebietsflächen. Fließende Gewässer mit Überschwemmungsbereichen oder stehende Gewässer sind von der Planung nicht betroffen. Schichtwasseraustritte sind nicht bekannt. Über Grundwasserstände liegen keine Angaben vor. Wasserschutzgebiete bestehen nicht. Das Plangebiet entwässert in die bestehende Ortskanalisation.

Der Baugrund ist durch die bereits vorhandene Bebauung und durchgeführte Baumaßnahmen bekannt. Geologisch ist vorliegend meistens lehmiger Keuper anzutreffen. Dabei handelt es sich genauer um Sandsteinkeuper. Diese in der Urzeit unter marinen Bedingungen gebildeten Schichten bestehen aus Sanden und Tonen mit Einlagerungen Gipsmergeln, Mergeln oder Dolomit.

Eine Altlastenuntersuchung für den Bestand der chemischen Reinigung und Wäscherei wurde vom Staatlichen Bauamt Schweinfurt im Plangebiet durchgeführt. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich in früheren Jahren kontaminierte Schlämme der ehemaligen Firma Kugelfischer im Umfeld abgelagert haben.

Aufgrund der erstellten Gutachten des Institutes Umwelttechnik Mainfranken (Bodengutachten vom 29.07.2019 und Bodenluftabsaugversuch vom 08.11.2019) konnte der Altlastenverdacht vom 29.07.2019 für das Grundstück Fl.Nr. 617, Gmkg. Ebern, nicht abschließend ausgeschlossen werden. Das Grundstück ist daher zunächst ins Altlasten- und Bodenschutzinformationssystem (ABUDIS) aufzunehmen.

Im Zuge von Gründungs- und Aushubarbeiten bei der Unterkellerung der Behördengebäude ist es zwingend erforderlich aus wasserschutz- und bodenschutzrechtlicher Hinsicht einen hierfür zugelassenen Gutachter zu beauftragen und die Arbeiten fachtechnisch überwachen und dokumentieren zu lassen.

Da bei der Neubaumaßnahme der komplette Baugrund ausgehoben und auch gutachterlich begleitet wird, kann diese Maßnahme gleichzeitig als Sanierung betrachtet werden, wobei unabdingbar auch die Durchführung einer abschließend Wand- und Sohlbeprobung aus der offenen Baugrube vorzunehmen ist. Hiermit kann der Sanierungserfolg bestätigt werden, wenn alle evtl. vorgefundenen Bodenkontaminationen im Zuge des Behördenneubaues entfernt sind.

Soweit sich aus gutachtlicher und fachbehördlicher Sicht nach Abschluss dieser Maßnahme keine weiteren Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast mehr ergeben, gilt das Grundstück als saniert und kann aus dem Altlastenkataster entlassen werden.

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der Nachweisverordnung in der jeweils geltenden Fassung des Landratsamtes Haßberge und auf den Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondre Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren vom 26.09.2001 wird hingewiesen.

2.5 Schutzgebiete

Kartierte Schutzgebiete, die einer besonderen Betrachtung hinsichtlich umweltrelevanter Belange bzw. artenschutzrechtlicher Prüfungen (sap) unterliegen, sind nicht bekannt. Soweit im Verfahren Anhaltspunkte hierzu erkennbar werden, sind die fachlichen Maßnahmen zu treffen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu verhindern.

3 GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

3.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung bleibt nach wie vor Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Geändert wird der Zweck der Festsetzung von Gaststätten und Gewerbebetrieben in „Anlagen und Gebäude für Verwaltungen, Behörden und öffentliche Zwecke“ Die Zweckbestimmung ist gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO im Mischgebiet zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die bisher zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von 0,6 wird für das Änderungsgebiet mit **0,9** festgesetzt.

Die bisher zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) im Sinne von § 20 Abs. 2 BauNVO von 1,2 wird für das Änderungsgebiet auf **1,6** erhöht.

Hierdurch wird zwar die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Höchstgrenze für Mischgebiete überschritten. Nach § 17 Abs. 2 BauNVO ist die Überschreitung bauplanungsrechtlich zulässig, da Umstände und Maßnahmen vorgesehen sind, die sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Mit diesen Festsetzungen erfolgt eine optimale, nachhaltige und sachgerechte Ausnutzung der Ressource Boden.

Besondere topografische Unterschiede hinsichtlich der Geschosshöhen bedarf es dabei nicht, da das Gelände im Mittel keine nennenswerten Geländeunterschiede aufweist. Für den Ausgleich dieser Unterschiede sind im Nord-Westen 3 Vollgeschosse zuzüglich weiterer variabler Dachkonstruktionen zulässig.

3.3 Bauliche Gestaltung

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die geänderte Baugrenze kenntlich gemacht. Eine Baulinie wird für das Änderungsgebiet nicht festgesetzt. Von der bestehenden Festsetzung der Baulinie im rechtskräftigen Bebauungsplan darf somit abgewichen werden.

Es gilt die abweichende Bauweise. Damit sind auch Baukörper mit einer Kantenlänge von mehr als 50 m zulässig.

Als Bauformen sind sonach Einzelhäuser und Nebengebäude in abweichender Bauweise, auch Staffelgeschosse, mit allen Dachformen wie z.B. Satteldach, Walmdach, Flachdach, Zeltdach, Mansardendach, Scheddach, Tonnendach oder Pultdach etc. zulässig. Alle Dachneigungen und Dachkonstruktionen sind zulässig, auch Staffelgeschosse. Die Dachneigung darf somit auch entsprechend zwischen 0° und 60° betragen und zwar ohne eine Einschränkung, damit Dächer symmetrisch ausgebildet werden können. Auf Verbindungsbauten und soweit diese mehrgeschossig sind, auch auf solchen Bauten sowie auf Garagen und Nebengebäuden sind Flachdächer zulässig, unabhängig davon, ob diese von der Straße her einsehbar sind oder nicht.

Eine maximale Gebäudehöhenbeschränkung wird nicht festgesetzt, um alle möglichen sachgerechten Kubaturen für den Behördenneubau zuzulassen. Gemäß Art. 6 Abs. 7 Nr. 2 BayBO wird weiter festgesetzt, dass im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Abstandsflächen von 0,4 H einzuhalten sind. Die Abstandsflächen können eingehalten werden. Sichtdreiecke sind frei zu halten.

Maximale Gebäudelängen sind nicht festgesetzt. Die Gebäudelängen der Hauptgebäude und Gebäudetrakte sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ohne Längenbegrenzung in abweichender Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO zulässig.

Die Errichtung von Stellplätzen und Nebenanlagen ist auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Damit ist deren Anordnung für Besucher und Personal unmittelbar an den Verkehrswegen möglich. Für Garagengebäude und Nebenlagen an den Grundstücksgrenzen und außerhalb der Baugrenze wird ebenfalls keine Längenbegrenzung festgesetzt. Es sind somit auch Gebäudelängen an den Grundstücksgrenzen größer 9 m zulässig ohne Längenbegrenzung gem. Art. 6 Abs. 9, Satz 1 Nr. 2 BayBO. Nebenanlagen und Garagengebäude sind auch an der Grenze und in den Abstandsflächen zulässig.

Zur Dacheindeckung dürfen alle handelsüblichen Materialien und Ziegeln und Bleche etc. verwendet werden. Farbeinschränkungen bestehen nicht. Blendwirkungen bei Verwendung von Metalldächern sind auszuschließen.

Dachaufbauten, Dachkonstruktionen, Dachgauben, Dacherker und Zwerghäuser sind zulässig. Dachgauben müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m der Dachlänge von den Giebelgesimsen einhalten. Einzellängen von 10,00 m sollen nicht überschritten werden. Die Gesamtsumme der Dachgaubenlänge ist unbeschränkt zulässig. Zwerghausbauten sind ebenfalls zugelassen.

Die Gebäude sind als Putz,- Blech- oder Holzbauten zu erstellen. Sichtbetonoberflächen, Sichtmauerwerk, Schiefer- und Holzverkleidungen sind zulässig, ebenso alle farblichen Gestaltungen.

Einfriedungen sind zulässig. Sie sind dem Geländeverlauf anzupassen sowie in Höhe und Ausführungsart mit den benachbarten Einfriedungen grundsätzlich abzustimmen. Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig. Die Höhe darf dabei maximal samt Sockel nicht mehr als 2,00 m betragen (Sockel maximal 0,2 m, Zaun max. 1,80 m.). Einfriedungen zur freien Landschaft hin, sind in sockelloser Ausführung durch Anpflanzungen heimischer Sträucher und Bäume vorzunehmen.

Im Lichtraumprofil sind Einfriedungen max. bis zu einer Höhe von 1,00 m, zulässig. Die Einfriedungen dürfen nicht in das Lichtraumprofil der Verkehrsflächen hineinragen. Bei der Ausführung in Maschendraht ist eine Vor- und Hinterpflanzung mit einer natürlichen Hecke vorzunehmen.

Die Erstellung eines Sockels ist zulässig. Dieser ist in Form einer geputzten Mauerscheibe, als Bruchsteinmauer oder Klinker zu erstellen.

Die Einfriedungen zwischen den Baugrundstücken sind zu hinterpflanzen. Evtl. bestehende Versorgungsleitungen sind freizuhalten.

Mit diesen Festsetzungen wird eine spezifische, dem Bedarf und der Nachfrage angepassten Bebauungsvielfalt ermöglicht. Gleichzeitig wird eine Anpassung an die

derzeit vorherrschende Bebauung für den Umgriff der Stadt Ebern erreicht und dem Erfordernis der geplanten Nutzung sinnvoll Rechnung getragen.

4 ERSCHLIESSUNG

Die verkehrstechnische Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung erfolgt über die bereits bestehenden Anlagen und leitungsgebundenen Einrichtungen. Neue Einrichtungen im Plangebiet werden nur als Hausanschlussleitungen und als Grundstückszufahrten erforderlich. Im Übrigen sind nur Anbindungen an den Bestand angezeigt. Auf die Festsetzung einer Grundstückszufahrt wird verzichtet um alle gängigen Gestaltungsvarianten über die Bahnhofstraße bzw. die Coburger Straße zu ermöglichen.

Die Trinkwasserversorgung ist durch das städtische Wasserwerk gesichert. Die Anbindung an das Versorgungsnetz WV 200 PEHD über die Bahnhofstraße bzw. WV 150 PEHD über die Coburger Straße der Stadt Ebern ist gegeben.

Für die fachgerechte Abwasserentsorgung zur Niederschlags- und zur Schmutzwasserableitung muss an den bestehenden Schmutzwasserkanal „1ES33054", in der Ortsstraße Bahnhofstraße (Sohlhöhe 263,79) oder an den Schacht „1ES33052" in der Coburger Straße (Sohlhöhe 264,97) angeschlossen werden. Die nähere Ausgestaltung der neu zu bauenden Hausanschlussleitungen zur Grundstücksanbindung an das Versorgungsnetz bleibt der zu erarbeitenden Erschließungsplanung im Zustimmungsverfahren nach Art. 73 BayBO vorbehalten.

5 UMWELTBELANGE

5.1 Umweltbericht

Das Bebauungsplanverfahren wird nach §13a BauGB durchgeführt. Das beschleunigte Verfahren nach §13a ist von der Erstellung eines Umweltberichts freigestellt.

5.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Für die Feststellung, dass aufgrund der Änderung der Bauleitplanung ein Eingriff gegeben ist, welcher auszugleichen ist, muss nach § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB dessen Erforderlichkeit geprüft werden. Die Planänderung sieht vor, dass die GRZ von 0,6 auf 0,9 erhöht wird. Insofern ist ein Ausgleichstatbestand gegeben auf welchen verzichtet werden kann im Rahmen des § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

Flächenbilanz	
Fl.Nr.	Größe
Fl.Nr. 617	2.247 m²
Fl.Nr. 617/1	841 m²
Summe	3.088 m²
Bisherige GRZ = 0,6	1.853 m²
Neu zul. GRZ = 0,9	2.779 m²
Bedarf	926 m²

Für die Planänderung errechnet sich ein verzichtbarer Ausgleichsbedarf von 926 m². Nach § 1 a Abs. 3 Satz 6 ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Nachverdichtung ist zur Vermeidung weiterer Bodenressourcen geboten. Die Ausgleichsmaßnahmen sind nach Möglichkeit auf dem Baufeld zu erbringen z.B. zur Dachgestaltung und Begrünung sowie zur Anpflanzung über welche im Zustimmungsverfahren nach Art. 73 BayBO in geeigneter Weise zu entscheiden ist mit nachfolgendem Grün- und Freiflächenkonzept.

5.3 Grün- und Freiflächenkonzept

Es sind Grünflächen soweit als möglich im Plangebiet anzulegen. Die Anlage von großen Kies- oder Steinflächen ohne Aufenthaltsfunktion ist bei der Grünflächengestaltung ausnahmsweise zulässig.

Der vorhandene Gehölz- und Baumbestand ist soweit als möglich zu erhalten, die privaten Grünflächen sowie die nicht überbauten Bereiche sind vorwiegend gärtnerisch zu nutzen und mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Flächen, die nicht für Gebäude, Zufahrten oder Stellplätze benötigt werden, sind als Grünflächen zu herzustellen und zu erhalten. Dachflächen sind nach Möglichkeit in Teilen zu begrünen.

Besonderes Augenmerk sollte auf eine Eingrünung der Grundstücke hin zu öffentlichen Verkehrsflächen gelegt werden.

Bei allen Baumpflanzungen ist die nachfolgend aufgeführte Pflanzliste anzuwenden.

Bäume Auswahl:

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Heinbuche	Carpinus betulus
Zitter-Pappel	Populus tremula
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Eberesche	Soprbus aucuparaia
Speierling	Sorbus demestica
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Feldulme	Ulmus carpinifolia

Bei Bäumen: Mindestqualität Stammumfang > 14 cm, Abstand > 15 m

Sträucher Auswahl:

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata

Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kriech-Rose	Rosa arvensis
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

Bei den Sträuchern sind Pflanzen folgender Qualität zu verwenden:
Pflanzverband, Abstand 1,5 m x 1,5 m, zweireihig

Um eine verbesserte Anpassung an die sich verändernden klimatischen Bedingungen herzustellen, können alternativ im Grün- und Freiflächenkonzept Pflanzen nach der GALK-Liste oder dem Stadtgrün 2021 verwendet werden. Die Artenauswahl ist dabei mit der Unteren Naturschutzbehörde fachlich abzustimmen.

6 ARTENSCHUTZ

In dem zum Abbruch vorgesehenen Gebäudebestand auf Fl.Nr. 617, Gmkg. Ebern, sind Schwalbennistplätze vorhanden. Soweit dort noch Populationen vorgefunden werden, sind für den vorhandenen Schwalbenbestand Ersatzquartiere im Umfeld anzubringen. Nach Abstimmung mit der für den Artenschutz zuständigen höheren Naturschutzbehörde ist ggf. auch der Neubau eines Schwalbenhauses oder einer Schwalbenwand an geeignetem Standort möglich.

7. BEHÖRDEN- und FACHSTELLENBETEILIGUNG

Am Bauleitplanverfahren werden die nachfolgend genannten Behörden oder sonstigen Fachstellen, die betroffen sein könnten, beteiligt:

1. Landratsamt Haßberge
2. Regierung von Unterfranken
3. Staatliches Bauamt Schweinfurt
4. Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen,
5. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessungsamt Schweinfurt
6. Bayernwerk Netz GmbH Bamberg
7. Deutsche Telekom Technik, Niederlassung Bamberg, Bezirksbüro Netze
8. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schloss Seehof
9. Regionaler Planungsverband Main-Rhön
10. Industrie- und Handelskammer Schweinfurt
11. Handwerkskammer für Unterfranken, Würzburg

Nachbargemeinden:

Stadt Königsberg i. Bay.
Markt Burgpreppach
Markt Rentweinsdorf
Gemeinde Pfarrweisach
Gemeinde Untermerzbach
Gemeinde Kirchlauter

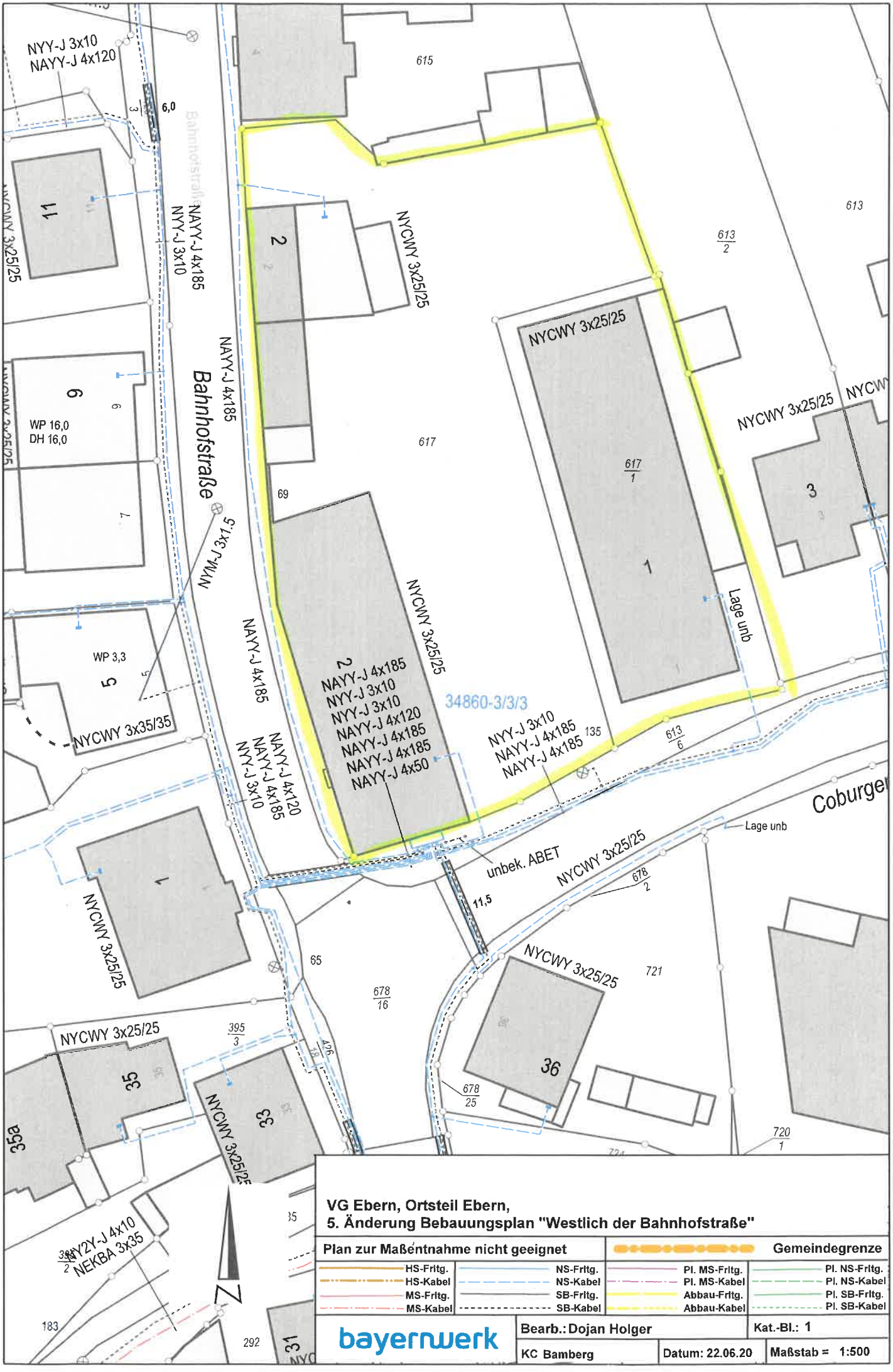
Sollten sich im Verfahren Änderungen ergeben, so wird der Plan mit Begründung und alle für die Planung relevanten Unterlagen fortgeschrieben.

Ausgefertigt
Ebern, den 04.12.2020
Verwaltungsgemeinschaft Ebern
Stadtplanungsamt III/2

Josef Müller
Abteilungsleiter V
Leiter der Bauverwaltung/Liegenschaften

Stand: **Satzung vom 29.10.2020**

Anlagen:
1 Lageplan Bayernwerk Stromleitungen vom 22.06.2020
1 Lageplan Bayernwerk Gasleitungen Spartenauskunft vom 22.06.2020

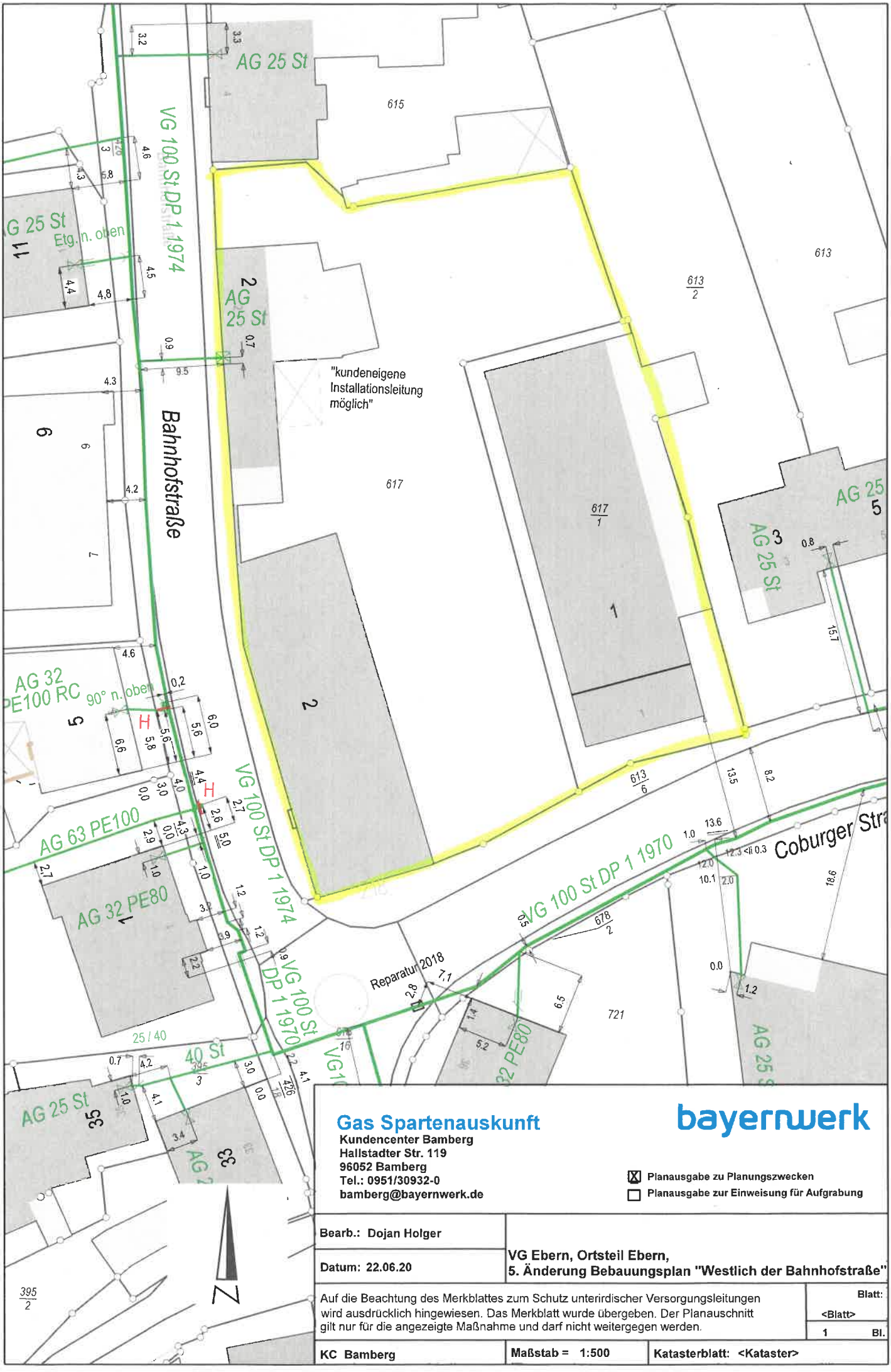


VG Ebern, Ortsteil Ebern,
5. Änderung Bebauungsplan "Westlich der Bahnhofstraße"

Plan zur Maßentnahme nicht geeignet			Gemeindegrenze
HS-Frltg.	NS-Frltg.	Pl. MS-Frltg.	Pl. NS-Frltg.
HS-Kabel	NS-Kabel	Pl. MS-Kabel	Pl. NS-Kabel
MS-Frltg.	SB-Frltg.	Abbau-Frltg.	Pl. SB-Frltg.
MS-Kabel	SB-Kabel	Abbau-Kabel	Pl. SB-Kabel

bayernwerk

Bearb.: Dojan Holger		Kat.-Bl.: 1
KC Bamberg	Datum: 22.06.20	Maßstab = 1:500



Gas Spartenauskunft

Kundencenter Bamberg
Hallstadter Str. 119
96052 Bamberg
Tel.: 0951/30932-0
bamberg@bayernwerk.de

bayernwerk

☒ Planausgabe zu Planungszwecken
☐ Planausgabe zur Einweisung für Aufgrabung

Bearb.: Dojan Holger	
Datum: 22.06.20	**VG Ebern, Ortsteil Ebern, 5. Änderung Bebauungsplan "Westlich der Bahnhofstraße"**

Auf die Beachtung des Merkblattes zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen wird ausdrücklich hingewiesen. Das Merkblatt wurde übergeben. Der Planauschnitt gilt nur für die angezeigte Maßnahme und darf nicht weitergegen werden.

Blatt: <Blatt> **1 Bl.**

KC Bamberg	**Maßstab = 1:500**	**Katasterblatt: <Kataster>**