

# PRÄAMBEL

Die Stadt Ebern erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den Bebauungsplan „Westlich der Bahnhofstraße“ für den Bereich nördlich der Straße „An der Eiswiese“ auf der Gemarkung Ebern als Satzung.

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom ..... und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

## § 2 Bestandteile dieser Satzung

- Bebauungsplan mit
1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:500 und
2. Textlichen Festsetzungen sowie
3. Vorhaben- und Erschließungsplan bestehend aus
- Lageplan (Maßstab 1:100)
- Pflanzplan (Maßstab 1:100)
- Hochbau/ Freianlagen inklusive Grundriss und Schnitte der Überdachung (Maßstab 1:20)
- Konstruktiver Ingenieurbau (Maßstab 1:10)

## § 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Nach §11 BauNVO wird ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Private Stellplatzfläche“ festgesetzt. Innerhalb des Sondergebietes ist die Errichtung einer privaten Stellplatzfläche mit der dazugehörigen Ausstattung allgemein zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1 Im sonstigen Sondergebiet wird eine maximal zulässige Grundfläche (GR) von 1.400 m² festgesetzt.
2.2 Die Oberkante (OK) baulicher Anlagen darf eine festgesetzte Höhe von 267,5 m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten.
3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) und Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
3.1 Im sonstigen Sondergebiet werden die überbaubaren Fläche mittels Baugrenzen nach §23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.
3.2 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
4. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
4.1 Die als zu erhalten festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten, während der Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen und ggf. bei Ausfall zu ersetzen. Alle nicht zwingend zu fallenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.
4.2 Innerhalb des Sondergebietes sind 6 Großbäume inkl. Verankerung und Verdunstungsschutz zu pflanzen. Die Gehölzarten sowie die Pflanzqualität sind wie folgt auszuwählen: Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mDb, Stammumfang: 18-20 cm. Die Standorte sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Table with 2 columns: Species name and common name. Includes Acer platanoides (Spitzahorn), Alnus incana (Grau-Erle), Sorbus aria (Echte Mehlbeere).

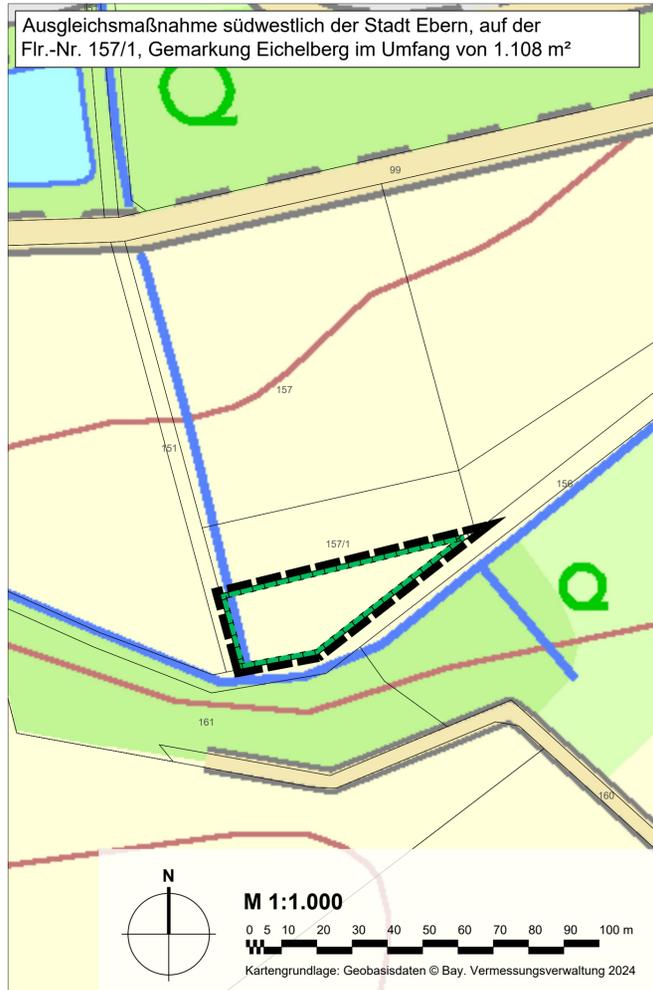
Zudem sind Sträucher anzupflanzen. Dabei sollten vorzugsweise Arten der nachfolgenden Liste gewählt werden. Die Standorte sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Table with 2 columns: Species name and common name. Includes Carpinus betulus (Hainbuche), Berberis vulgaris (Gewöhnliche Berberitze), Cornus mas (Kornelkirsche), etc.

Die Pflanzmaßnahmen müssen spätestens bis 15. April des Jahres abgeschlossen sein, das auf das Jahr der Bezugserfertigung folgt. Die Pflanzmaßnahmen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen mit Einsaat von möglichst heimischen Gräsern und Blühpflanzen anzulegen, extensiv zu bewirtschaften (maximal 3 Mahdtermine pro Jahr), zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Stein oder Kiesgärten sind nicht zulässig.

- 4.3 Alle Lichtquellen im Außenraum der Anlagen sind insektenfreundlich zu gestalten.
5. Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 16 BauGB)
5.1 Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll soweit möglich auf die angrenzenden unversiegelten Vegetationsflächen geleitet und dort versickert werden.
5.2 Niederschlagswasser das auf diesem Wege nicht versickert werden kann ist in eine auf dem Grundstück zur errichtende Rigole zu leiten und dort zur Versickerung zu bringen. Der Überlauf der Rigole kann an die städtische Kanalisation angeschlossen werden.
6. Örtliche Bauvorschriften (nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)
6.1 Dachgestaltung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
6.2 Zulässig ist die Errichtung von Flach- und Pultdächern mit einer Dachneigung von 0 – 15°.
6.3 Anlagen zur Solarenergienutzung sind zulässig. Sie sind in Form und Anordnung an der Form des Daches zu orientieren und in der Ebene der Dachhaut bzw. alternativ in der Neigung des Daches auf der Dacheindeckung (ohne Aufständering) zu errichten.
7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)
7.1 Aus der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2003) ergibt sich eine ausgleichende Fläche von 1.108 m². Der externe Ausgleichsbedarf wird vollumfänglich auf dem Flst.Nr. 157/1, Gmkg. Eichelberg erfüllt.
7.2 Als Maßnahme wird Boden im Vorlandbereich des Hinterbaches abgetragen und an der nördlichen Grenze der Ausgleichsfläche zu einem mindestens 0,5 Meter hohen und 3 Meter breiten Wall aufgeschüttet. Anschließend soll die Fläche der Sukzession überlassen und dem Biber als Aktionsraum zur Verfügung gestellt werden.



# FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
1.4.2. Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
3.5. Baugrenze
9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
9. Private Grünflächen
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
15. Sonstige Planzeichen
15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Nutzungsschablone
A: Art der baulichen Nutzung
B: maximale Grundfläche (GR)
C: maximale OK über NHN
D: Dachformen und Dachneigung

# DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS

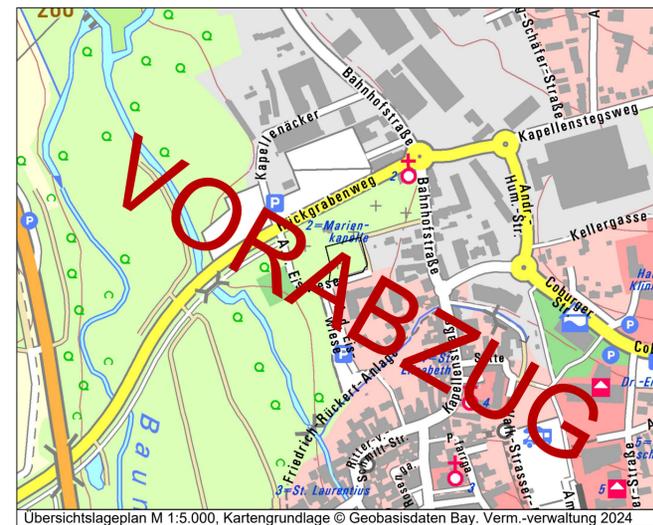
- 399 Flurstücksgrenzen, Flurstücknummern
Bestandsgebäude
Höhenschichtlinien / bestehende Höhe des Geländes in Meter NHN
Punkt für Straßenbegrenzungslinie (siehe Hinweise)

# HINWEISE

- 1. Denkmalschutz: Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG: Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
2. Bodenschutz: Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden.
3. Straßenbegrenzung: Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist zwischen den Punkten A-B zugleich Straßenbegrenzungslinie.
4. Pflanzabstände: Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.
5. DIN-Vorschriften/ Richtlinien: Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften/ Richtlinien können in der Stadtverwaltung während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.

# VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Der Stadtrat der Stadt Ebern hat in der Sitzung vom 27.02.2025 die 6. Änderung des Bebauungsplans „Westlich der Bahnhofstraße“ beschlossen.
2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans „Westlich der Bahnhofstraße“ in der Fassung vom 27.02.2025 hat in der Zeit vom 11.03.2025 bis 14.04.2025 stattgefunden.
3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans „Westlich der Bahnhofstraße“ in der Fassung vom 27.02.2025 hat in der Zeit vom 11.03.2025 bis 14.04.2025 stattgefunden.
4) Zum Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans „Westlich der Bahnhofstraße“ in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
5) Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans „Westlich der Bahnhofstraße“ in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt sowie auf der Internetseite der Stadt Ebern bereitgestellt.
6) Die Stadt Ebern hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... die 6. Änderung des Bebauungsplans „Westlich der Bahnhofstraße“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
7) Die Regierung/ Das Landratsamt ..... hat die 6. Änderung des Bebauungsplans „Westlich der Bahnhofstraße“ mit Bescheid vom ..... AZ ..... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
8) Ausgefertigt
9) Die Erteilung der Genehmigung der 6. Änderung des Bebauungsplans „Westlich der Bahnhofstraße“ wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.



Administrative information including logos for Stadt Ebern and TB MARKERT, project title '6. Änderung des Bebauungsplans "Westlich der Bahnhofstraße" mit integriertem Grünordnungsplan', dates, and contact details for the planning office.