

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 überbaubare 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.

Acer platanoides	Spitzahorn
Alnus incana	Grau-Erle
Sorbus aria	Echte Mehlbeere

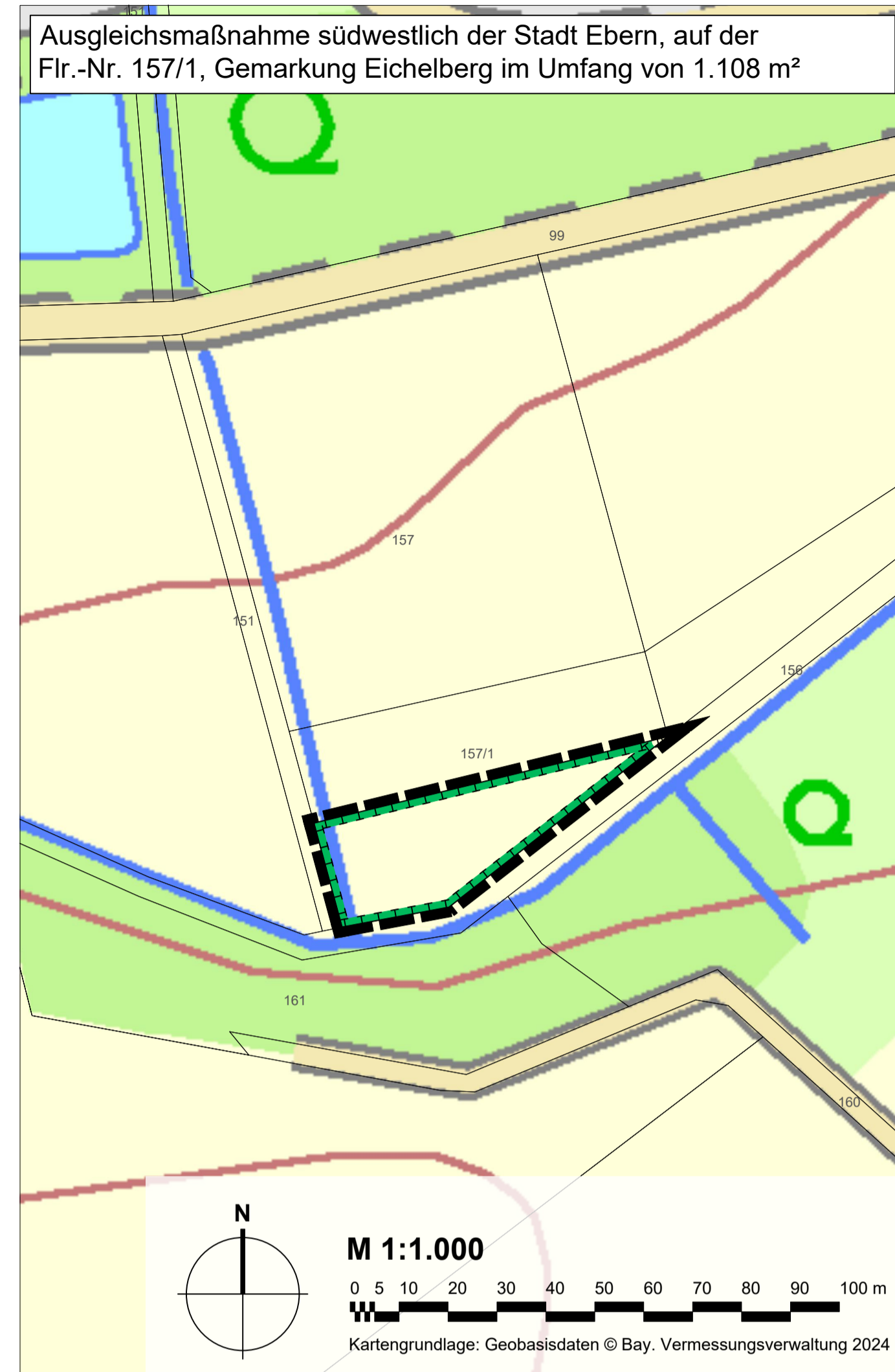
Zudem sind Sträucher anzupflanzen. Dabei sollten vorzugsweise Arten der nachfolgenden Liste gewählt werden. Die Standorte sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Carpinus betulus	Hainbuche
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Lonicera xylosteoides „Clavey's Dwarf“	Heckenkirsche 'Clavey's Dwarf'
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa glauca	Rotblatt-Rose
Salix rosmarinifolia	Rosmarinweide

Die Pflanzmaßnahmen müssen spätestens bis 15. April des Jahres abgeschlossen sein, das auf das Jahr der Bezugserstellung 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. Örtliche Bauvorschriften (nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)**
 - 5.1 Dachgestaltung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
 - 5.1.1 Zulässig ist die Errichtung von Flach- und Pultdächern mit einer Dachneigung von 0 – 15°.
 - 5.1.2 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.
- 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)**
 - 6.1 Aus der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2003“ ergibt sich eine auszugleichende Fläche von 1.108 m². Der externe Ausgleichsbedarf wird vollumfänglich auf dem Flst.Nr. 157/1, Gmkg. Eichelberg erfüllt.



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)**
 - 13.2.1. Anpflanzen: Bäume
 - 13.2.2. Erhaltung: Bäume
 - 13.2.1. Anpflanzen: Sträucher
 - 13.2.2. Erhaltung: Sträucher
 - 15. Sonstige Planzeichen
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

A	
B	
C	
D	
E	

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. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- 2. Bodenschutz**
Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen und belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen und wieder zu verwerten.
- 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.
Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen“, Ausgabe 1989 zu beachten.
- 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 die 6. Änderung des Bebauungsplans „Westlich der Bahnhofstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
- 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 hat in der Zeit vom bis 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 hat in der Zeit vom bis 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.
- 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.

Ebern, den

(Siegel)

(1. Bürgermeister)

- 7) Die Regierung/ Das Landratsamt hat die 6. Änderung des Bebauungsplans „Westlich der Bahnhofstraße“ mit Bescheid vom AZ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

(Siegel Genehmigungsbehörde)

8) Ausgefertigt

Ebern, den

(Siegel)

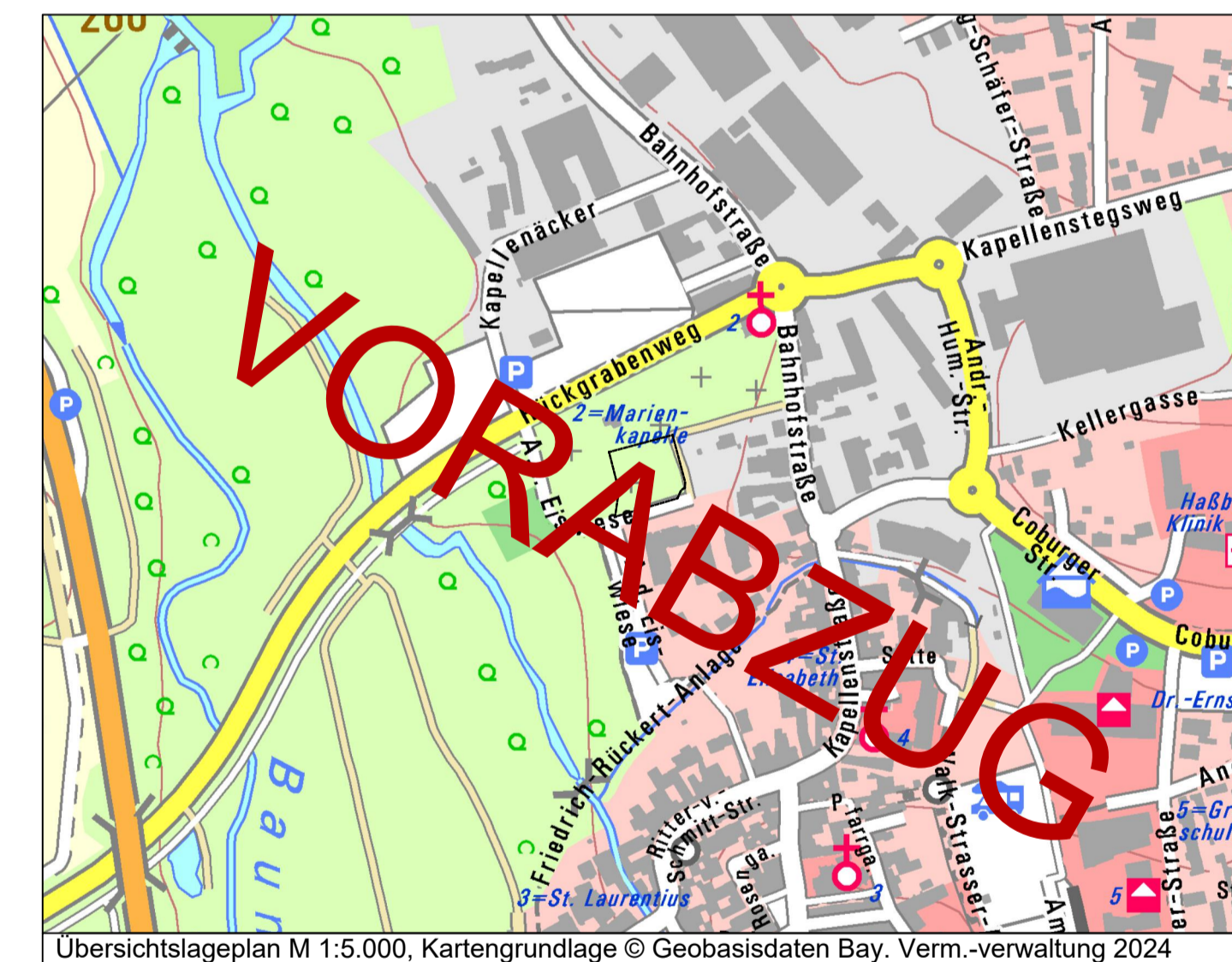
(1. Bürgermeister)

- 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.

Ebern, den

(Siegel)

(1. Bürgermeister)



	Planungsträger Stadt Ebern Rittergasse 3 96106 Ebern	Vorhabenträger Staatliches Bauamt Schweinfurt Mainberger Straße 14 97422 Schweinfurt
--	---	---

6. Änderung des Bebauungsplans "Westlich der Bahnhofstraße" mit integriertem Grünordnungsplan

Format DIN A1	letzte Änderung: 17.02.2025	Datum der Planfassung: 27.02.2025	Plan Nr.: 1604-1
------------------	--------------------------------	--------------------------------------	---------------------

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mBb Brahm, Fleischhauer, Merdes Bearbeitung: Jochen Ehrhardt Paul Weinberger Nicola Berchtenbreiter	Planfassung: Vorentwurf
Unterschrift des Planers:	