

Zeichnerische und textliche Festsetzungen

Gemäß
 - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
 - Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 653) geändert worden ist
 - Bauabstandsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
 - Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
 - Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) geändert worden ist

stellt die Stadt Ebern den Bebauungsplan „Beethovenstraße-Südwest“ i.S.d. §2 Abs.1 BauGB i.V.m. §30 Abs.1 BauGB i.V.m. §81 Abs.2 BayBO und Art. 23 GO im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB auf.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem BauGB

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1. Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
 Die Zulässigkeit richtet sich nach §4 BauNVO. Ebenfalls zulässig sind die zugehörigen Anlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO. Abgrabungen und Geländeauffüllungen sind zulässig. Für Auffüllungen dürfen nur unbelastetes Material und unbelastete Recyclingstoffe (Z0) verwendet werden.



1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1. Grundflächenzahl
 Gemäß § 19 BauNVO wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt (GRZ 0,4). Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl GRZ von 0,4 ist gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Stellplätze und Nebenanlagen nach § 14 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

0,4

1.2.2. Geschossflächenzahl
 Gemäß § 20 BauNVO wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt (GFZ 1,2).

1,2

1.2.3. Zahl der Vollgeschosse
 Die Anzahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO auf maximal drei (III) festgesetzt.

III

1.2.4. Höhe baulicher Anlagen
 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darf die Firsthöhe (FH) eine Höhe von 11,00 Metern (FH 11m) nicht überschreiten. Gemessen wird von der Erdgeschossrohfußbodenoberkante bis zum obersten baulichen Abschluss des Gebäudes. Die Höhen dürfen durch technische Ein- oder Aufbauten (z.B. Aufzugsanlagen, Heizungs- oder Klimatechnik, Antennen und Photovoltaikanlagen) bis zu maximal 1,50 Meter überschritten werden.

FH<=11,00m

1.2.5. Höhenlage baulicher Anlagen (§9 Abs.3 BauGB)
 Die Erdgeschossrohfußbodenoberkante ist an das Mittel der natürlichen Geländeoberfläche des jeweiligen Baugrundstückes anzupassen. Die Lage darf um 0,5m nach oben beziehungsweise unten abweichen. Eine Festlegung des natürlichen Geländeneiveaus erfolgt über den jeweiligen Bauantrag.

**EFOK
 +0,5m**

1.3. Bauweise, Baugrenzen, Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB)

1.3.1. Bauweise
 Es wird für das Wohngebiet eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Einzelhäusern und seitlichem Grenzabstand festgesetzt.

o

1.3.2. Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen dürfen mit nachfolgender Einschränkung auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden:



Schutzstreifen der Gasleitung (Bauschutzbereich). Ausschlaggebend ist die tatsächliche Lage der Leitung im Gelände.
 Innerhalb einer Zone von 20 Metern bis zu der St 2278 sind keine Hauptgebäude zulässig.



1.4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.4.1. Private Verkehrsflächen

Der Zufahrtsweg auf dem Grundstück Fl.-Nr. 648 Gemarkung Ebern ist nachrichtlich übernommener Bestand und dient gleichzeitig als Feuerwehrzufahrt und als Feuerwehrstellfläche.



1.5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünflächen
 Flächen, die nicht für Gebäude, Zufahrten oder Stellplätze benötigt werden, sind als Grünflächen zu gestalten.

1.6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Erhalt von Bäumen



Erhalt von Gehölzbestand
 Der Erhalt sowie eine Pflegeverpflichtung werden bei Grundstücksveräußerungen in Form einer Grunddienstbarkeit vertraglich geregelt.



Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen
 Flächen, die nicht für Gebäude, Zufahrten oder Stellplätze benötigt werden, sind als Grünflächen zu gestalten. Bei allen Pflanzungen ist die Pflanzliste in der Begründung zum Bebauungsplan anzuwenden.
 Die Verwendung von klimaangepassten Gehölzen und Pflanzen nach der GALK-Liste oder dem Projekt Stadtgrün 2021 der Bayerischen Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau ist ebenfalls zulässig. Bei Sträuchern sind Pflanzen folgender Qualität zu verwenden: zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 bis 80 cm.
 Bei Bäumen: Mindestqualität Stammumfang 12-14 cm.

Regelungen zum speziellen Artenschutz
 A) Gegebenenfalls erforderliche Baumfällarbeiten und Gehölzschnitt sind aus artenschutzrechtlichen Erwägungen nur von Oktober bis Februar zulässig.
 B) Um Bodenbrütern wirksam zu vermeiden, sind die Baufelder von April bis Juni durch regelmäßige Kurzmahd von höherem Aufwuchs freizuhalten.
 C) Vor Beginn der Abrissarbeiten ist der Gebäudekörper auf eventuelle Nistplätze von Gebäudebrütern zu kontrollieren. Sollte ein Nachweis erbracht werden, so sind Abrissarbeiten außerhalb der Brutzeiten von Schwalbenarten (Rauchschwalbe, Mehlschwalbe) sowie des Mauerseglers durchzuführen. Für jeden verlorengegangenen Nistplatz ist ein qualifizierter Nistkasten in der näheren räumlichen Umgebung anzubringen.

1.7. Flächen für Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

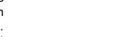
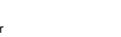
Geh- und Fahrrecht für Anlieger des Grundstücks Fl.-Nr. 648/1 Gemarkung Ebern



1.8. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Verkehrslärm:
 Gegebenenfalls kann es in den zu der Staatsstraße 2278 nächstgelegenen Bereichen zu einer geringfügigen Überschreitung von Orientierungswerten für Verkehrslärm nach DIN 18005 Beiblatt 1 in einem Allgemeinen Wohngebiet 55dB(A) tags und 45 dB(A) nachts kommen, weswegen nach Süden der Einbau von entsprechend dimensionierten Schallschutzfenstern oder die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen auf der lärmabgewandten Seite empfohlen wird.
 In diesem Zuge wird empfohlen, schalldämmte Lüftungen vorzusehen, um auch zur Nachtzeit eine ausreichende Belüftung der Räume bei geschlossenen Fenstern gewährleisten zu können, wenn Alternativenmaßnahmen (z.B. zentrale Lüftungsanlage) nicht möglich sind.

Wärmepumpen:
 Bei der Planung und Errichtung von Luftwärmepumpen ist auf eine möglichst lärmemissionsarme Ausführung zu achten (Schalleistungspegel LWA ≤ 50 dB(A)), welche einen möglichst geringen Anteil an tieffrequenten Geräuschanteilen emittiert. Zudem sollte darauf geachtet werden, dass die Anlage auf der von den Immissionsorten (Nachbarwohnhäuser) abgewandten Gebäudeseite aufgestellt und dass der Körperschall z. B. durch Montage des Geräts auf Gummipuffern minimiert bzw. seine Weiterleitung verhindert wird.



1.9. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)

Regenrückhaltebecken zur Drosselung des Einleitvolumens in den Angerbach. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist beim Landratsamt Haßberge - Wasserrecht - zu beantragen.



1.10. Sonstige Planzeichen



1.10.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (nach BayBO)

2.1. Dächer
 Zugelassen sind alle dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprechenden Dachformen und Dachendeckungen. Es sind nur Metalldächer zulässig, deren Beschichtung dem jeweils geltenden Stand der Technik entspricht.

2.2. Fassaden
 Als Materialien für Fassaden ist Putz, Metall oder Holz zulässig. Fassadenbegrünung ist zulässig. Es sind nur Metallflächen zulässig, deren Beschichtung dem jeweils geltenden Stand der Technik entspricht.

2.3. Einfriedungen
 Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten.

2.4. Stellplätze
 Die erforderlichen Stellplätze sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachzuweisen.

2.5. Gartengestaltung
 Gärten sind als Grünflächen anzulegen. Die Anlage von größeren Kies- oder Steinflächen ohne Aufenthaltsfunktion ist bei der Gartengestaltung nicht zulässig.

2.6. Bauantrag
 Grundstücke werden nach Vorliegen konkreter Bauantragspläne veräußert, sodass alle erforderlichen Abstandsflächen nach Art. 6 Abs.2 BayBO auf dem Grundstück oder bis zur Mitte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen liegen.
 Dem Bauantrag ist ein Entwässerungsplan beizufügen.

2.7. Grenzbebauung
 Abweichend von Art.6 Abs.7 Satz 2 BayBO ist eine, die Abstandsflächentiefe gegenüber den Grundstücksgrenzen nicht eingehaltene, Bebauung nach Art.6 Abs.7 Nr.1 BayBO, bedingt durch die Hanglage, auf der gesamten Länge der Nordseite der jeweiligen Baugrundstücke zulässig.

3. Weitere Planeintragen/Nachrichtliche Übernahmen

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung
 Geschossflächenzahl
 Anzahl der Vollgeschosse
 Höhe baulicher Anlagen
 Bauweise
 Höhenlage baulicher Anlagen

Flurstücksnummern
 bestehende Grundstücksgrenze
 Bestandsgebäude
 Abbruch von Gebäuden und Nebengebäuden

Bodendenkmäler

Gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG ist, wer Boden Denkmäler auffindet, 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 die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände 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.

Versorgungsleitungen
 Alle erforderlichen Anschluss- und Versorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise zu erstellen. Die nachfolgenden Versorgungsleitungen wurden nachrichtlich in die Planunterlagen übernommen. Die jeweiligen Kabel- und Leitungsschutzanweisungen sind zwingend zu befolgen. Ausschlaggebend ist die tatsächliche Lage der Leitung im Gelände.

Bestehende Wasserleitung (nachrichtlich übernommen)

Bestehende Entwässerung (nachrichtlich übernommen)

Gasleitung der Bayernwerk Netz GmbH

Mittelspannungskabel der Bayernwerk Netz GmbH

Niederspannungskabel der Bayernwerk Netz GmbH

Straßenbeleuchtungskabel der Bayernwerk Netz GmbH

Gegebenenfalls erforderlicher Rückbau von Versorgungsleitungen und Gebäuden

Nachweis der erforderlichen Feuerwehrauffstellfläche

Eine barrierefreie Gestaltung der Gebäude und der Räumlichkeiten wird empfohlen.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 23.07.2020 gemäß §2 Abs.1 BauGB i.V.m. §13a BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand durch Planauslegung mit der Begründung in der Fassung vom nach ortsüblicher Bekanntmachung am vom bis statt. Im selben Zeitraum fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange statt.

3. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans Beethovenstraße Südwest in der Fassung vom wurde mit der Begründung nach ortsüblicher Bekanntmachung am vom bis öffentlich ausgelegt. Eingegangene Stellungnahmen wurden vom Bau- und Umweltausschuss behandelt, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

5. Satzungsbeschluss
 Die Stadt Ebern hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan Beethovenstraße Südwest in der Fassung vom gemäß §10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

6. Ausgefertigt,
 Ebern, den

Stadt Ebern
 J. Hennemann
 Erster Bürgermeister

(Dienstsigel)

7. Inkrafttreten
 Der Satzungsbeschluss wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Ebern zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Bebauungsplanes 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 wird hingewiesen.

Ebern, den

Stadt Ebern
 J. Hennemann
 Erster Bürgermeister

(Dienstsigel)

766

Abbruch von Gebäuden und Nebengebäuden

Boden Denkmäler

Gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG ist, wer Boden Denkmäler auffindet, 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 die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände 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.

Projekt 1.81.06 Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet "Beethovenstraße Südwest" - Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB Stadt Ebern, Landkreis Haßberge

Entwurf für die frühzeitige Beteiligung Stand: 25.02.2021 Maßstab 1:500

Entwurfsverfasser: Am Kehlgraben 76 96317 Kronach Tel. (09261)6062-0 Fax (09261)6062-60 e-mail: info@ivs-kronach.de www.ivs-kronach.de

bearb./gez.: se / se Kronach, im Februar 2021

ingenieurbüro für bauwesen beratende ingenieure