

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Vorbacher Seeleite Nord", mit integriertem Grünordnungsplan, Stadt Ebern, Landkreis Haßberge, M = 1:1000



I. Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Stadt Ebern folgende Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Vorbacher Seeleite Nord":

Für den Bebauungsplan gilt der von Dipl.-Ing. Architekt Robert Herrmann, Ebern, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 24. 11. 2025, der zusammen mit den Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

Rechtsgrundlagen sind:
- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO)
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

II. Zeichnerische Festsetzungen

- MD 2Wo Dorfgebiet mit max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude
- II Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- E Einzelhausbebauung
- 0,3 Grundflächenzahl
- 0,4 Geschossflächenzahl
- Baugrenze
- Wohnhaus mit Garage und Nebenräumen
- Bestandsgebäude (Gerätehalle)
- Dorfgebiet (MD)
- Straßenverkehrsgrundstück
- Einfahrt
- Straßenbegrenzungslinie
- neu zu pflanzende Obstbäume
- Genzlinie für Landschaftsschutzgebiet Naturpark Haßberge
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Vorbacher Seeleite Nord"
- Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Vorbacher Seeleite"
- Grenze landschaftliches Vorbehaltsgebiet
- öffentliche Grünfläche
- Waldfläche
- Fläche für die Wasserwirtschaft und Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhaltebecken)
- Ausgleichsfläche mit Pflanzgebot

III. Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
Als Art der baulichen Nutzung wird "Dorfgebiet", MD, gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung
Es gilt eine Grundflächenzahl (GRZ, § 19 Abs. 1 BauNVO) von 0,3
Es gilt eine Geschossflächenzahl (GFZ, § 20 Abs. 2 BauNVO) von 0,4
- Bauweise (§ 22 BauNVO), überbaubare Grundstücksfläche
Als Bauweise wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgelegt.
Es werden nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zugelassen.
- Nebenanlagen
Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Ausnahme: Stellplätze, Garagen und Bestandsbauten auf dem Fl.-St. Nr. 70, Gem. Vorbach, diese dürfen auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden.
- Pflanzgebote
Der 4 m breite private Grundstücksstreifen ist mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen (beispielhaft die nachfolgende Artenliste). Zur Randeingrünung ist die Anpflanzung mit mind. zweireihigen, naturnahen freiwachsenden Heckenstrukturen durchzuführen, Pflanzabstand 1,30 x 1,30 m. Die zu pflanzenden Gehölze sind artensprechend zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang entsprechend den Festsetzungen der Pflanzgebote zu ersetzen.

Die Pflanzungen sollen in den angegebenen Qualitäten ausgeführt werden:

- Hochstamm, 3xv, mDb, StU 12 - 16
- Hei., 2xv, 125 - 150 (mit oder ohne Ballen, je nach Angebot)
- VStr., 3 - 4 Tr., 50 - 80 cm

Pflanzenliste:

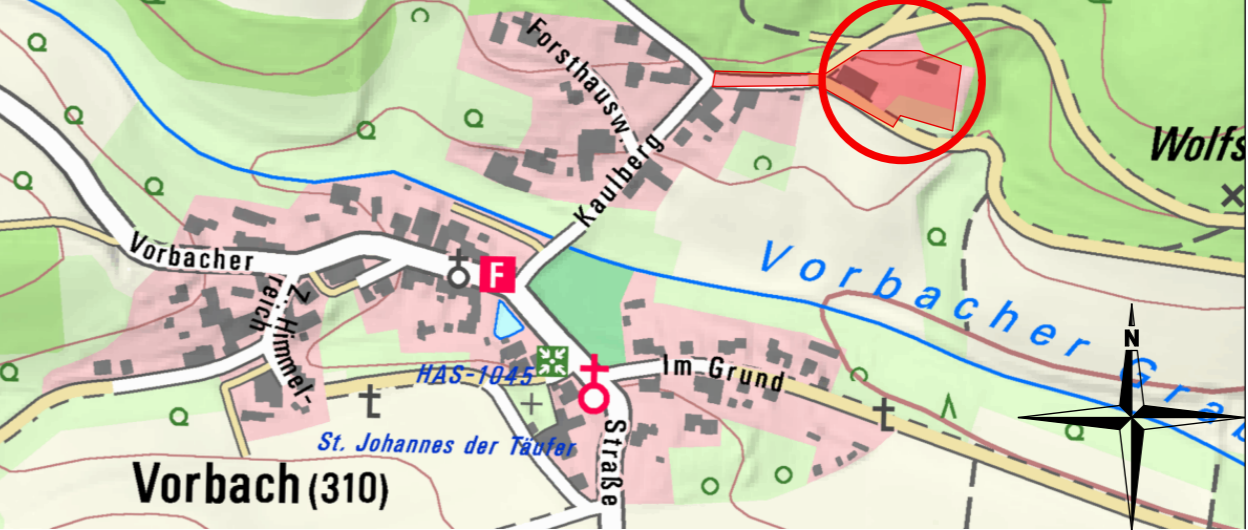
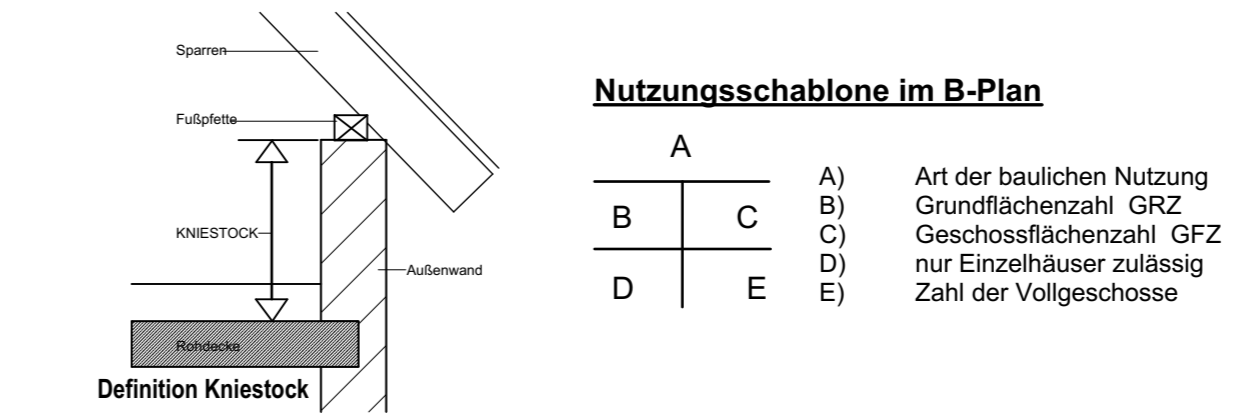
- | | |
|--------------------|-------------------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Campinus betulus | Hainbuche |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| Ligustrum vulgare | Gemeiner Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Rhamnus fragula | Faulbaum |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Sorbus aria | Echte Mehlbeere |
| Sorbus aucuparia | Gewöhnliche Eberesche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |

Sollte das Baugrundstück nicht eingezäunt werden, sind die Heckenpflanzungen mit geeigneten Mitteln gegen Wildverbiss zu schützen. Während der Dauer der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist die Pflanzfläche zur Unterdrückung von Unkrautaufwuchs und zur Reduzierung der Verdunstung mit Strohmulch (Dicke ca. 10 cm) abzudecken. Pflege und Unterhalt sind so lange zu gewährleisten, bis die Pflanzen auch ohne Unterstützung dauerhaft überlebensfähig und im Bestand gesichert sind.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Fassadengestaltung
Zum Schutz von europäischen Vögeln sind zur Fassadengestaltung keine reflektierenden, reinweißen oder fluoreszierenden Farben bzw. Materialien zugelassen.
An der Süd- und Ostseite des Wohnhauses sind an den Fassaden jeweils zwei Fledermaus-Spaltquartiere sachgemäß anzubringen.
- Dachgestaltung
Als Dachform sind Flachdach, Pultdach, Walmdach, Pyramidendach und Satteldach mit Dachneigung bis max. 52° zulässig. Geneigte Dächer sind in ihrer Farbgebung rotbraun, anthrazit bis schwarz zu halten. Dachbegrünung ist zulässig. Die Ausbildung eines Kniestocks (von OK Rohdecke im DG, bis UK Fußpfette) in Höhe von max. 0,75 m ist zulässig.
- Einfriedigungen
Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 2 Metern nicht überschreiten. Zäune sollen mit Gehölzen hinterpflanzt werden. Sockelmauern zur freien Landschaft hin sind nicht zugelassen. Die Zaunanlagen haben einen Bodenabstand von mind. 10 cm.

- Durchlässigkeit der Oberflächen
Parkplätze, sowie sonstige befestigte Flächen und Verkehrsflächen auf dem privaten Grundstück, sind versickerungsfähig zu gestalten. Zulässig sind z. B. Pflasterflächen, Schotterterrassen oder Rasengittersteine.
- Regenerative Energien
Die Nutzung von Solarenergie, sowohl der Einsatz von Solarkollektoren (Warmwassergewinnung) als auch der Einsatz von Photovoltaik-Anlagen (Stromgewinnung) ist zulässig. Kollektoren bzw. Module auf Dächern müssen vom Schnittpunkt Außenwandebene/Dachfirstlinie einen Mindestabstand von 0,30 m einhalten.
- Beleuchtung
Zur Beleuchtung der Außenanlagen sind insektenschonende Beleuchtungsmittel ohne UV-Anteil im Lichtspektrum einzusetzen. Beleuchtungskörper sind so anzuordnen, dass Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden. Die Außenbeleuchtung ist auf das notwendige Minimum zu beschränken. Lichtfluter an der Fassade und Beleuchtungen zu Dekorationszwecken sind nicht zugelassen. Verboten sind Leuchtmittel mit Wellenlängen unter 549nm und korrelierender Farbtemperatur >2700K. Die Lampen sollen voll abgeschirmt sein und nach unten abstrahlen. Automatische Beleuchtungen müssen 2 Stunden nach Sonnenuntergang abgeschaltet werden. Notwendige Arbeitsbeleuchtungen sollen auf den tatsächlichen Arbeitsbereich und die Arbeitszeit beschränkt werden. Ein Geländestreifen von 10 m Tiefe, entlang des Waldrandes, ist von jeglicher Beleuchtung frei zu halten!
- Abfallrecht
Sollten bei den durchzuführenden Grabungsarbeiten Verdachtsmomente auf etwaige Altdeponien, Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vorhanden sein, sind diese Arbeiten einzustellen und das Landratsamt Haßberge - staatliches Abfallrecht - ist unverzüglich zu benachrichtigen.
Hinweis: Unverwahrtes Feuer und offene Feuerstellen, welche im Abstand von weniger als 100 Metern zum Wald angelegt werden, sind erlaufnspflichtig!



PLANUNGSSTUFEN	Entwurfsverfasser:		Datum	
	Dipl.-Ing. Robert Herrmann Neubrückentorstraße 8 96106 Ebern			
	Tel. 09531 6775 Mobil 01702207350 E-Mail: herrmann-eborn@t-online.de			
	Vorentwurf		25. 07. 2025	
	Änderung		24. 11. 2025	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Vorbacher Seeleite Nord", mit integriertem Grünordnungsplan, Stadt Ebern, Landkreis Haßberge

Verfahrensvermerk

- Der Stadtrat Ebern hat in der Sitzung vom 25. 09. 2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Vorbacher Seeleite Nord" beschlossen.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06. 10. 2025 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25. 07. 2025 hat in der Zeit vom 07. 10. 2025 bis 10. 11. 2025 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25. 07. 2025 hat in der Zeit vom 07. 10. 2025 bis 10. 11. 2025 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25. 07. 2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25. 07. 2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten: Einsichtnahme in der VG Ebern, Zimmer 1.03, Rittergasse 3, während der Dienstzeiten bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

- Der Stadtrat Ebern hat mit Beschluss vom [Datum] den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom [Datum] als Satzung beschlossen
Stadt Ebern, den [Datum]

Jürgen Hennemann
Erster Bürgermeister

- Ausgefertigt
Stadt Ebern, den

Jürgen Hennemann
Erster Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Stadt Ebern, den

Jürgen Hennemann
Erster Bürgermeister