

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 31.07.2025 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.

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’

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 Bodendeckflächen 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 zu 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 auszugleichende 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)

13.2.1.

Anpflanzen: Bäume

13.2.1.

Anpflanzen: Sträucher

13.2.2.

Erhaltung: Bäume

13.2.2.

Erhaltung: Stäucher

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, Flurstücksnummern

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 Denkmal-schutzbehörde 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 Un-ternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ab-lauf 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. Mutterbo-den, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Än-derungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Ver-nichtung oder Vergeudung zu schützen und wieder zu verwenden.

Sollten bei durchzuführenden Grabungsarbeiten Verdachtsmomente auf etwaige Altdeponien, Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen auftreten, sind diese Arbeiten un-verzüglich einzustellen und das Landratsamt Haßberge - Staatliches Abfallrecht - zu bena-chrichtigen.

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 Arbeits-blatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Ab-stand von 2,5 m einzuhalten.

Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesell-schaft für Straßenbau und Verkehrswesen“, Ausgabe 1989 zu beachten.

5.

DIN-Vorschriften/ Richtlinien

Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften/ Richtlinien können in der Stadtverwal-tung während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERK

1)

Der Stadtrat der Stadt Ebern hat in der Sitzung vom 27.02.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 6. Än-derung des Bebauungsplans „Westlich der Bahnhofstraße“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 10.03.2025 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 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 für den Vorentwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans „Westlich der Bahnhof-straße“ in der Fassung vom 27.02.2025 hat in der Zeit vom 11.03.2025 bis 14.04.2025 stattgefunden.

4)

Zu dem Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.05.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.05.2025 bis 23.06.2025 beteiligt.

5)

Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.05.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.05.2025 bis 23.06.2025 im Internet veröf-fentlich. Zusätzlich zu der Veröffentlichung im Internet wurden der Entwurf im Sinne einer anderen leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeit im Rathaus der Stadt Ebern (Rittergasse 3, 96106 Ebern, Raum 1.03.) während der Öffnungszeiten (Mo – Fr: 8:00 – 12:00 und Di + Do 14:00 – 17:00) bereit-gestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

6)

Die Stadt Ebern hat mit Beschluss des Stadtrates vom 31.07.2025 die 6. Änderung des Bebauungs-plans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 31.07.2025 als Satzung beschlossen.

Ebern, den

(Siegel)

.....

(1. Bürgermeister)

7)

Ausgefertigt

Ebern, den

(Siegel)

.....

(1. Bürgermeister)

8)

Der Satzungsbeschluss zu der 6. Änderung des Bebauungsplans wurde am gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zu-sammenfassender Erklärung 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)

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Brahm, Fleischhauer, Merdes

Bearbeitung:

Jeron Erhardt

Paul Weinberger

Adrian Merdes

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

letzte Änderung:

Datum der Planfassung:

Plan Nr.:

DIN A1

31.07.2025

31.07.2025

1604-3

Planfassung:

Rechtsverbindliche Fassung

Unterschrift des Planers:

Pillenreuther Str. 34

90459 Nürnberg

Amtsgericht Nürnberg PR 286

US-IdNr. DE315889497

Tel. (0911) 999876-0

Fax (0911) 999876-54

info@tb-markert.de

https://www.tb-markert.de

TB MARKERT

Stadtplaner • Landschaftsarchitekten