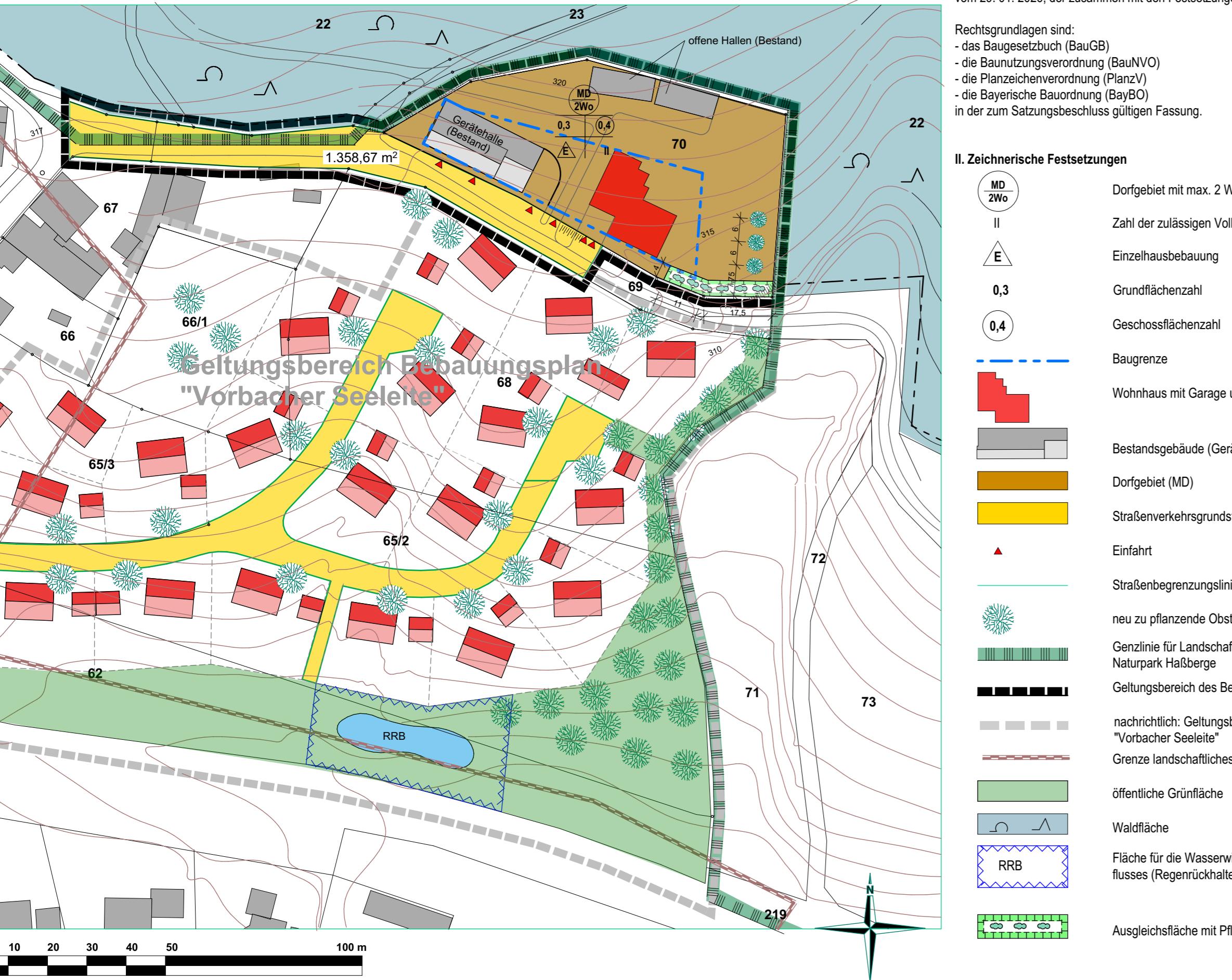


Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Vorbacher Seeleite Nord", mit integriertem Grünordnungsplan, Stadt Ebern, Landkreis Haßberge, M = 1:1000



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 29. 01. 2026, der zusammen mit den Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

II. Zeichnerische Festsetzungen

- Rechtsgrundlagen sind:
- das Baugesetzbuch (BauGB)
 - die Bauzulassungsverordnung (BauNVO)
 - die Planzeichenverordnung (PlanzV)
 - die Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Es gilt eine Grundflächenzahl (GRZ, § 19 Abs. 1 BauNVO) von 0,3
Es gilt eine Geschossflächenzahl (GFZ, § 20 Abs. 2 BauNVO) von 0,4
- 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 nachfolgenden Artenliste). Zur Randeingrünung ist die Anpflanzung mit mind. zweireihigen, naturnahen freiwachsenden Heckenzäunen durchzuführen, Pflanzabstand 1,30 x 1,30 m.
Hinweis: Unverwahrtes Feuer und offene Feuerstellen, welche im Abstand von weniger als 100 Metern zum Wald angelegt werden, sind erlaubnispflichtig!
- 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)
 - VSr., 3 - 4 Tr., 50 - 80 cm
- Pflanzenliste:**
- | | |
|--------------------|-----------------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Campus betulus | Hainbuche |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Corylus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus monogyna | Eingriffiger Weißdorn |
| Ligustrum vulgare | Gemeiner Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirche |
| Prunus avium | Vogelkirche |
| 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 Heckenzäunungen mit geeigneten Mitteln gegen Wildverbiss zu schützen. Während der Dauer der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist die Pflanzfläche zur Unterdrückung von Unkrautauwuchs 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.
- 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.
- Einfriedungen**
Einfriedungen 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.

III. Textliche Festsetzungen

- 4. Durchlässigkeit der Oberflächen**
Parkplätze, sowie sonstige befestigte Flächen und Verkehrsflächen auf dem privaten Grundstück, sind versickerungsfähig zu gestalten. Zulässig sind z. B. Pflasterflächen, Schotterrasen oder Rasengittersteine.
- 5. 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.
- 6. 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. Verbieten sind Leuchtmittel mit Wellenlängen unter 549nm und korrelender 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!
- 7. 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.
- 8. Nutzungsschablone im B-Plan**
- | | |
|---|------------------------------|
| A | A) Art der baulichen Nutzung |
| B | Grundflächenzahl GRZ |
| C | Geschossflächenzahl GFZ |
| D | nur Einzelhäuser zulässig |
| E | Zahl der Vollgeschosse |
- Definition Kniestock**
- Übersichtskarte ohne Maßstab**
- Entwurfsverfasser:**
Dipl.-Ing. Robert Herrmann
Neubrückentorstraße 8
96106 Ebern
Tel. 09531 6775
Mobil 01702207350
E-Mail: herrmann-ebern@t-online.de
- PLANUNGSSTUFEN**
- | | Datum |
|------------|--|
| Vorentwurf | 25. 07. 2025 |
| Änderung | 24. 11. 2025
18. 12. 2025, Stadtrat |
| Änderung | 29. 01. 2026 |
| Änderung | |
| Satzung | |

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 § 12 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Vorbacher Seeleite Nord" beschlossen.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06. 10. 2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB 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.
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 18. 12. 2025 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans "Vorbacher Seeleite Nord", in der Fassung vom 18. 12. 2025, hat in der Zeit vom 19. 12. 2025 bis 26. 01. 2026 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans "Vorbacher Seeleite Nord", in der Fassung vom 18. 12. 2025, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19. 12. 2025 bis 26. 01. 2026 beteiligt.
- Die wiederholte Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 09. 02. 2026 im Internet veröffentlicht sowie ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplans "Vorbacher Seeleite Nord" in der Fassung vom 29. 01. 2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie kurzer artenschutzrechtlicher Beurteilung mit Umweltbericht und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wiederholt in der Zeit vom 10. 02. 2026 bis 12. 03. 2026 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten: Einsichtnahme in die VG Ebern, Zimmer 1.03, Rittergasse 3, während der Dienstzeiten. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
- Die wiederholte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans "Vorbacher Seeleite Nord", in der Fassung vom 29. 01. 2026, hat in der Zeit vom 10. 02. 2026 bis 12. 03. 2026 stattgefunden.
- Der Stadtrat Ebern hat mit Beschluss vom den Bebauungsplan "Vorbacher Seeleite Nord" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen
Stadt Ebern, den

Jürgen Hennemann
Erster Bürgermeister

- Ausgefertigt
Stadt Ebern, den

Jürgen Hennemann
Erster Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3, 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 jedermann's Einsicht bereithalten 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 des Satzungsbeschlusses hingewiesen.
- Stadt Ebern, den

Jürgen Hennemann
Erster Bürgermeister