

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, 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

- Dorfgebiet mit max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude
- Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- Einzelhausbebauung
- Grundflächenzahl
- 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
- 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 Grundstückstreifen 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 | Hassel |
| Crataegus monogyna | Eingriffiger Weißdorn |
| Ligustrum vulgare | Gemeiner Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Rhamus 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 |

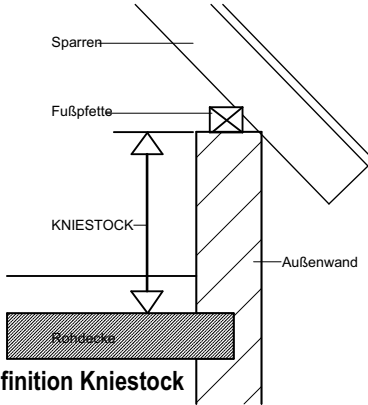
Sollte das Baugrundstück nicht eingezäunt werden, sind die Heckenpflanzungen mit geeigneten Mitteln gegen Wildverbiss zu schützen. Während der Dauer der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist die Pflanzfläche zur Unterdrückung von Unkrautaufwuchs und zur Reduzierung der Verdunstung mit Strohmulch (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**
Zur Fassadengestaltung sollen keine reflektierenden, reinweißen oder fluoreszierenden Farben bzw. Materialien verwendet werden.
- 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 hinterpflanz

werden. Sockelmauern sind zur freien Landschaft hin unzulässig. Die Zaunanlagen haben einen Bodenabstand von mind. 10 cm.

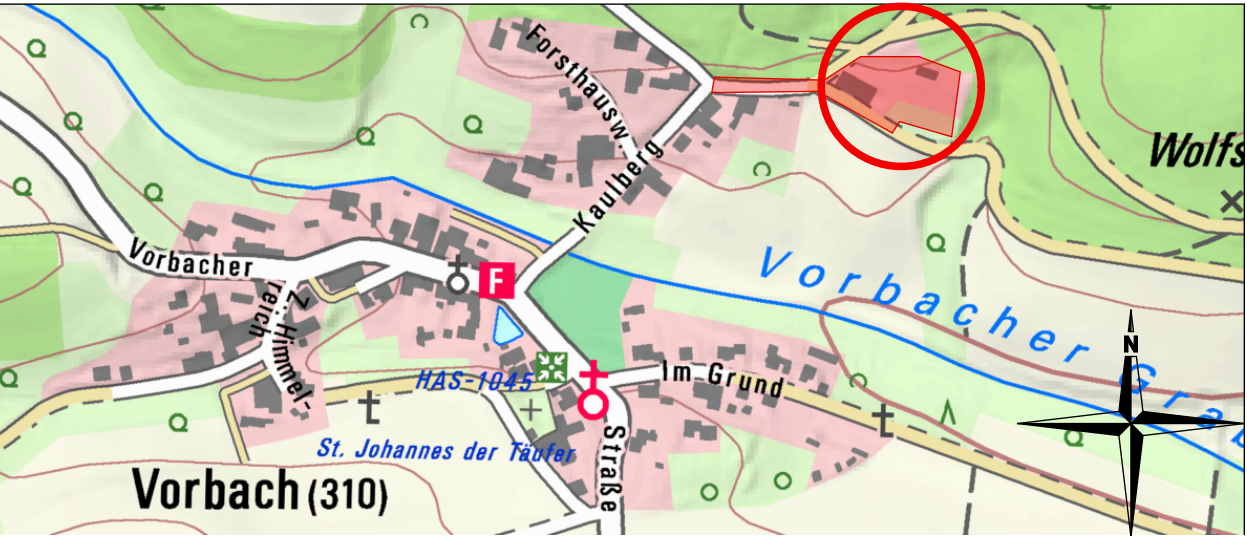
- Durchlässigkeit der Oberflächen**
Parkplätze, sowie Flächen, die nicht als asphaltierte Verkehrsflächen auf dem privaten Grundstück dienen, sind durchlässig zu gestalten. Zulässig sind z. B. Pflasterflächen, Schotterrasen oder Rasengittersteine.
- Regenerative Energien**
Die Nutzung von Solarenergie, 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/Dachoberfläche einen Mindestabstand von 0,30 m einhalten und dürfen in der Höhe nicht über die Firstlinie hinausragen.
- Beleuchtung**
Zur Beleuchtung der Außenanlagen sind insektenschonende Beleuchtungsmittel ohne UV-Anteil im Lichtspektrum einzusetzen. Beleuchtungskörper sind so anzuordnen, dass Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden.
- 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 - unverzüglich zu benachrichtigen.



Nutzungsschablone im B-Plan

A		A)
B	C	B)
		C)
D	E	D)
		E)

Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl GRZ
Geschossflächenzahl GFZ
nur Einzelhäuser zulässig
Zahl der Vollgeschosse



Übersichtskarte ohne Maßstab

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

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

Verfahrensvermerke:

- Der Stadtrat Ebern hat in seiner 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 "Vorbacher Seeleite Nord" in der Fassung vom 25. 07. 2025 hat in der Zeit vom 07. 10. 2025 bis 10. 11. 2025 stattgefunden. Zeitgleich wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung, sowie die nach § 3 Abs. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich im selben Zeitraum im Internet unter <https://www.ebern.de/index.php/bekanntmachungen>, bzw. <https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal/>, eingestellt.
- Die aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden eingegangenen Stellungnahmen wurden im Stadtrat am beraten und beschlossen, das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans "Vorbacher Seeleite Nord" für das Dorfgebiet in Vorbach, in der Fassung vom, wurde nach der Planänderung mit der Begründung, gemäß § 4a Abs. 3 BauGB, in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt. In diesem Zeitraum wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
- Die Stadt Ebern hat mit Beschluss des Stadtrats vom in der öffentlichen Sitzung die vorgebrachten Stellungnahmen gewürdigt.
- Die Stadt Ebern hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan "Vorbacher Seeleite Nord" in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ebern, den

(Siegel) Stadt Ebern

Jürgen Hennemann
Erster Bürgermeister

- Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan "Vorbacher Seeleite Nord" mit Begründung und Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Ebern, Rittergasse 3, 96106 Ebern, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan 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.

(Siegel) Ebern, den

Jürgen Hennemann
Erster Bürgermeister