



PLANUNGSGRUPPE **STRUNZ** INGENIEURGESELLSCHAFT mbH

B e r a t e n d e I n g e n i e u r e u n d A r c h i t e k t e n

**Teil B:**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

zum

**Bebauungsplan „Altenberg“**

**(siehe Teil A)**

**Stadt Ebern, Landkreis Haßberge**

### III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### A Planungsrechtliche Festsetzungen, § 9 BauGB

##### 1. Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Baugebiet wird als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt. Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO sind die unter § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zugelassenen Einrichtungen im Mischgebiet nicht zugelassen. Alle aufgeführten Ausnahmen sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

##### 2. Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen kenntlich gemacht.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 BauNVO beträgt im Mischgebiet 0,3. Die Geschosflächenzahl (GFZ) wird auf 0,5 festgesetzt.

Im gesamten Gebiet ist die offene Bauweise vorgeschrieben, wobei max. II Vollgeschosse errichtet werden dürfen. Bei geeigneter Hanglage ist der Ausbau des talseitigen Untergeschosses möglich. Nebenanlagen für die Tierhaltung sind nicht zulässig.

##### 3. Verkehrsflächen

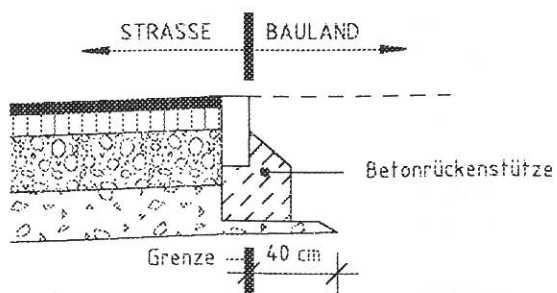
Die im Bebauungsplan eingetragene Aufteilung der durch die Straßenbegrenzungslinien eingefassten Verkehrsflächen ist nicht verbindlich, sie bleibt den Fachplanungen vorbehalten.

Die für die Errichtung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sind nicht im Plan eingetragen. Sie werden auf den Baulandflächen angelegt und sind von den Angrenzern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Eigentümern unbenommen.

Bei der Herstellung der Straßen müssen die Eigentümer damit rechnen, daß Böschungen in der Regel mit max. 1,50 m Breite auf den Baugrundstücken liegen. Eine Rückenstütze dient zum Halt eines Bord- oder Leistensteines am Rand der Verkehrsfläche.

Diese werden wie in der Skizze dargestellt, ausgeführt. Dabei ist zu beachten, daß die notwendige Schotterschicht auch weiter in das Grundstück hineinragt. Nach Fertigstellung der Verkehrsflächen sind Schotter und Rückenstütze nicht mehr sichtbar.

Skizze Rückenstütze:



#### 4. Pflanz- und Erhaltungsgebote

Je 400 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum in der Mindestqualität 'Hochstamm mindestens 14-16 cm Stammumfang' oder ein hochstämmiger Obstbaum aus der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen. Für die Eingrünung des Baugebietes sind hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.

Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Obstbäume in Sorten, z.B. Äpfel	Bohnapfel, Bittenfelder, Gra- vensteiner, Kaiser Wilhelm, Jakob Fischer, Goldrenette von Blenheim, Hauxapfel, Lands- berger Renette, Winterram- bour, Brettacker, Trierer Weinapfel
z.B. Birnen	Mollebusch, Oberösterr. Most- birne, Schweizer Wasserbirne, Gräfin von Paris, Gelberts Butterbirne, Pastorenbirne
z.B. Zwetschgen	

Weitere, für die Bepflanzung empfohlene Pflanzenarten sind:

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Heckenrose	<i>Rosa spec.</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in einem Abstand von mind. 2,50 m zur Außenhaut der bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen (auch Anlagen der Deutschen Telekom AG) gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß Regelwerk „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu treffen.

Der Gehölzbestand auf Grünflächen und sonstigen Flächen soll erhalten werden, soweit sich der Bestand in das neue Bepflanzungskonzept einfügt.

Zu erhaltender Gehölzbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

Zur Sicherstellung einer frühzeitigen Eingrünung des Baugebietes ist die Bepflanzung der Randeingrünung als Obstbaumwiese in der ersten Pflanzperiode nach Inbezugnahme des Wohnhauses vorzunehmen.

Stellplätze sollten entsprechend der Bekanntmachung über die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen durchlässig gestaltet werden. Zulässig sind z.B. Pflasterflächen mit Rasenfugen, Schotterrassen, Rasengittersteine.

Die nicht überbauten Flächen mit Ausnahmen der Flächen für Stellplätze sowie der für den Betriebsablauf benötigten Flächen sind zu begrünen, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.

Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.

## **B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, § 9 Abs. 4 BauGB in Verb. mit Art. 98 BayBO**

### 1. Höhenlage der baulichen Anlage

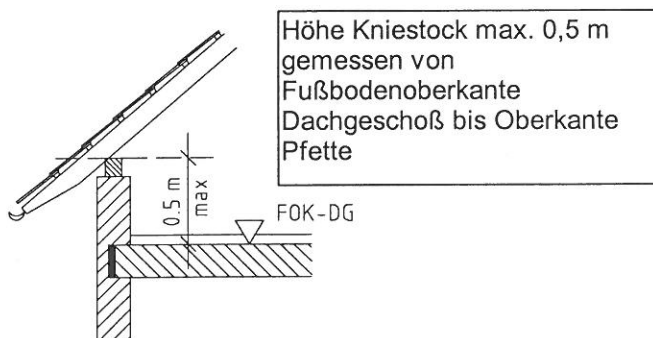
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe Erschließungsanlagen wird mit 0,3 bis 0,5 m über der Straßenoberkante Erschließungsanlagen bzw. dem Gelände je nach Lage des Baurechtes festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage Erschließungsanlagen. Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986 Bl. 1 Ziff. 14 - Schutz gegen Rückstau - zu beachten.

Es wird eine Abnahme des Schnurgerüsts verbindlich festgesetzt.

### 2. Bauliche Gestaltung

Im gesamten Gebiet sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° - 45° zulässig. Ein Kniestock von max. 0,5 m ist zulässig.

Skizze Kniestock:



Zur Dachdeckung dürfen nur rotgetönte Ziegel verwendet werden. Dachgauben müssen einen Abstand von mind. 1/5 der Dachlänge von den Giebelgesimsen und untereinander einhalten. Sie dürfen eine Einzellänge von 2,50 m nicht überschreiten. Die Summe der Gaubenzlängen darf nicht größer sein als die Hälfte der Dachlänge.

### 3. Einfriedungen

Die Einfriedungen dürfen einschließlich eines 10 cm hohen Zaunsockels 1,0 m nicht überschreiten. Die Zäune sind mit Gehölzen zu hinterpflanzen. Anstelle der Zäune können auch Hecken (z.B. Hainbuche, Liguster, Weißdorn, Hasel, Schlehe, Hundsrose) vorgesehen wer-

#### 4. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser sollte zumindest für die Gartenbewässerung verwendet werden. Ein Überlauf an den Mischwasserkanal ist herzustellen.

Bei entsprechender Lage des Grundstückes ist der offene Graben als Vorfluter zu verwenden.

Der Bau von Zisternen wird empfohlen (siehe Hinweise).

#### 5. Befestigung

Um die Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen sind nur die unbedingt notwendigen Flächen zu versiegeln.

Weniger beanspruchte Flächen sind so zu gestalten, daß eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist, z.B. mit humus- oder rasenverfugtem Pflaster o.ä.

#### 6. Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen sichtversperrende Pflanzungen (z. B. Hecken, Sträucher), Zäune (außer Maschendraht), genehmigungs- und anzeigefreie Bauten die Straßenoberfläche nicht mehr als 0,8 m überragen.

Ebensowenig dürfen dort Gegenstände gelagert und Erdaufschüttungen vorgenommen werden.

### IV. HINWEISE

Die Anwendung von Solartechnik ist zulässig.

Beim Bau von Zisternen werden pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche mindestens 3 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen empfohlen. Bei der Nutzung von Regenwässern im Haushalt wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften und hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen.

Zur Gestaltung des Straßenraumes wird empfohlen, die unter III. A. 4. festgesetzte Baumpflanzung nach Möglichkeit im Bereich der Straße vorzunehmen.

Planungsgruppe Strunz  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Promenadestr. 8, 96047 Bamberg



Schönfelder  
Fachbereichsleiter