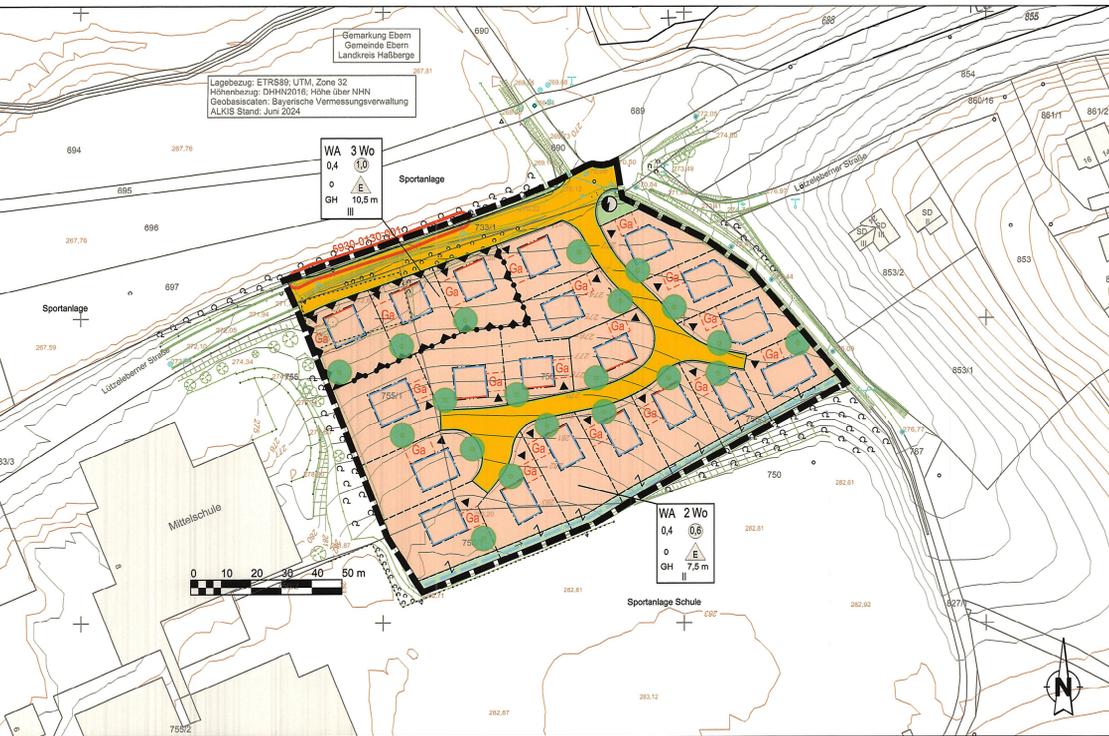


Bebauungsplan (BBP) mit integriertem Grünordnungsplan (GOP) "Lützeleberner Straße" mit Bebauungsplan-Änderung (BBP-Ä) "Mittelweg", Stadt Ebern, Landkreis Haßberge, M 1:1.000



PRÄAMBEL

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Stadt Ebern folgende Satzung zum Bebauungsplan "Lützeleberner Straße" mit Bebauungsplan-Änderung "Mittelweg":

Für den Bebauungsplan gilt der von der Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 30.01.2025, der zusammen mit den Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 3786)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619).

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- 2 Wo** Beschränkung der Zahl der Wohnungen (Beispiel)

Maß der baulichen Nutzung

- 0,6** Geschossflächenzahl (Beispiel)
- 0,4** Grundflächenzahl
- GH** Gebäudehöhe (in m)
- III** Zahl der Vollgeschosse (Beispiel)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 0** offene Bauweise
- E** nur Einzelhäuser zulässig
- Baulinie**
- Baugrenze**

Verkehrsflächen

- Ö** Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

- ⚡** Elektrizität

Grünflächen

- Ö** Öffentliche Grünflächen
- Ö** Private Grünflächen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Ableitung Oberflächenwasser mit Filefrichtung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- ⊙** Anpflanzen: Gehölze, lagernmäßig nicht gebunden

Sonstige Planzeichen

- Ga** Umgrenzung von Flächen für Garagen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 1** Zusammengehörende Grundstückstelle
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

5930-0130-001 Biotop der Bayerischen Biotopkartierung mit Nummer

ZEICHNERISCHE HINWEISE

- Topografie**
- Digitale Flurkarte**
- bestehende Gehölze**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO sind die unter § 4 Abs. 3 Punkt 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen im Allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen. Nebenanlagen für die Tierhaltung sind nicht zulässig.

Immissionsschutz

Für die im Plan entsprechend gekennzeichneten Baurechte gelten für schutzwürdige Raumnutzungen (Wohn-, Schlaf-, Kinder-, Arbeitszimmer) im Obergeschoss folgende Festsetzungen zum Schallschutz:
- sie dürfen entweder nicht auf der Nordseite der Gebäude angeordnet werden oder
- bei Anordnung solcher Raumnutzungen an der Nordseite sind dort Fenster mit Zwangsbelüftung einzubauen, wenn nicht über Fenster an anderen Raumseiten eine Belüftung dieser Räume sichergestellt werden kann. Haustechnische Anlagen sind mindestens so auszuführen, dass am nächstgelegenen Wohnhaus tagsüber (6:00 - 22:00 Uhr) ein Teilbeurteilungspegel von 49 dB(A) und nachts (außerhalb der Stunden zwischen 22:00 - 6:00 Uhr) von 34 dB(A) nicht überschritten wird. Zudem dürfen die Anlagen nicht tieffrequenz i. S. d. Nr. 7.3 TA Lärm sein. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Teilbeurteilungspegel und der tieffrequenten Geräuschanteile obliegt dem jeweiligen Bauherrn und ist im Bedarfsfall durch eine gutachterliche Messung zu erbringen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO wird mit 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) im Sinne von § 20 Abs. 2 BauNVO mit 0,6 festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe darf je nach Planineinschrieb maximal 7,5 m bzw. 10,50 m über der Rohfußbodenebene im Erdgeschoss (RFOK-EG) liegen. Diese Maximalhöhe darf durch untergeordnete Aufbauten (Sonnenseile, Solarmodule, Antennen u. ä.) überschritten werden. Die Wandhöhe - gerechnet von Austritt aus dem Boden bis Unterkante Dach - darf maximal 6,50 m betragen. Die Wandhöhe bei Grenzgaragen darf analog maximal 3,0 m betragen. Bei nicht horizontal verlaufender Schnittlinie der Geländeoberfläche mit der Außenwand des Grenzgebäudes ist die Wandhöhe zu mitteln. Pro Wohngebäude sind je nach Planineinschrieb maximal 2 oder 3 Wohneinheiten zulässig.

3. Bauweise

Es ist die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bzw. Baulinien festgesetzt.

5. Nebenanlagen und Stellplätze

Nebenanlagen, wie z. B. Einrichtungen zur Müllentsorgung und Gasversorgung, Geräteschuppen oder Gartenhäuser, sowie Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenze liegen, sofern sie eine Gesamtfläche von 40 m² nicht überschreiten. Die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung sind zu beachten. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

6. Versorgungsleitungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB wird für sämtliche Versorgungsleitungen die unterirdische Verlegungsweise festgesetzt. Erforderlichenfalls sind vom Grundstückseigentümer im Privatgrundstück Kabelgräben für die Hauszuführung bereitzustellen, etwaige Schutzabstände sind zu beachten.

7. Pflanzgebote

Die privaten Gartenflächen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (siehe nachfolgende Pflanzenlisten). Die zu pflanzenden Gehölze sind artspezifisch zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang entsprechend den Festsetzungen der Pflanzgebote zu ersetzen. Pro Grundstück ist ein Obstbaum oder sonstiger großkroniger Laubbau nachfolgender „Pflanzenliste Bäume“ zu pflanzen.

Pflanzenlisten:

- Die Pflanzungen sind mindestens in den angegebenen Pflanzenqualitäten auszuführen. Als Mindestpflanzqualitäten gelten:
- Hochstamm, 3xv, mDb, StU 18 - 20, bei Obstgehölzen: mB, StU 16 - 18
 - Hel-, Zxv, 125 - 150 (mB, oder ohne, je nach Art und Angebot)
 - VStr., 3 - 4 Tr., 60 - 100

Pflanzenliste Bäume

- Acer platanoides*
- Acer pseudoplatanus*
- Aesculus hippocastanum*
- Carpinus betulus*
- Fagus sylvatica*
- Fraxinus ornus*
- Prunus avium*
- Quercus petraea*
- Quercus robur*
- Sorbus aria*
- Sorbus aucuparia*
- Tilia cordata*
- Tilia platyphyllos*
- Ulmus glabra*
- Ulmus laevis*
- Ulmus minor*

- Spitz-Ahorn
- Berg-Ahorn
- Roskastanie
- Hainbuche
- Rot-Buche
- Büchsen-Eiche
- Vogel-Kirsche
- Trauben-Eiche
- Stiel-Eiche
- Mehlbeere
- Eberesche
- Winterlinde
- Sommerlinde
- Berg-Ulme
- Flatter-Ulme
- Feld-Ulme
- Heimische Obstbäume

Pflanzenliste Sträucher

- Acaenastrum*
- Amelanchier ovalis*
- Cornus mas*
- Cornus sanguinea*
- Corylus avellana*
- Crataegus monogyna*
- Prunus mahaleb*
- Prunus spinosa*
- Rosa canina*
- Salix caprea*
- Sambucus nigra*
- Viburnum tatarica*
- Viburnum opulus*

- Feld-Ahorn
- Felsenbirne
- Kornelkirsche
- Roter Hartriegel
- Haselnuss
- Eingriffeliger Weißdorn
- Stein-Weißel
- Schlehe
- Hundrose
- Salweide
- Schwarzer Holunder
- Wolliger Schneeball
- Gemeiner Schneeball
- Heimische Obststräucher

8. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die Beseitigung einer Gehölzfläche von ca. 180 m² ist eine flächengleiche, naturnahe Ersatzpflanzung auf der Flur-Nr. 084, Gemarkung Ebern, anzulegen. Es sind hierfür Gehölze des Vorkommensgebietes „S 1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“ heranzuziehen. Es sind Arten der Pflanzenlisten unter Punkt 7. zu verwenden.

9. Ausschluss von Steingärten

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

10. Artenschutzmaßnahmen

Die Baufeldräumung (Rodungen, Abräumen von Bewuchs etc.) darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit und somit nur in der Zeit von Oktober bis Februar erfolgen. Ist eine Durchführung der Baufeldräumung im Bereich der bisherigen Ackerfläche in dieser Zeit nicht möglich, ist alternativ von März bis mindestens Juli eine Schwarzbrache einzuhalten, die spätestens alle 4 Wochen zu bearbeiten ist.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Rohfußbodenebene Erdgeschoss (RFOK EG) muss mindestens 20 cm über dem natürlichen oder aufgeschütteten (s. auch Festsetzung B 7) Gelände liegen. Bezugspunkt ist die bergseitig höchstliegende Gebäudedecke.

2. Bauliche Gestalt

Es sind folgende Dachformen zulässig: Satteldach (SD), Walmdach (WD), Krüppelwalmdach (KWD), Zeltdach (ZD), Pultdach (PD), Flachdach (FD). Tonnendächer sind ausgeschlossen. Zulässig ist eine Dachneigung von 10° bis 45°. Die Dachendeckung ist in roten oder braunen Farbönen oder in schwarz zulässig. Falls Metalldächer verwendet werden, müssen diese beschichtet sein oder aus wasserwirtschaftlich unbedenklichem Material (z. B. Aluminium, Edelstahl) bestehen.

Dachgauben sind zulässig.

Bei Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern ist ein Kniestock von max. 1,00 m zulässig.

Skizze Kniestock



Für Carports, Garagen und andere Nebenanlagen ist entweder das Flachdach zulässig oder eine Dachneigung in einer an das Hauptgebäude angepassten Form (nicht zwingend gleiche Dachneigung).

3. Zufahrten und Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Zufahrten und Stellplätze sind mit durchlässigen Belägen auszuführen (z. B. aus Rasengittersteinen, Rasenpflaster, versickerungsfähigem Pflaster).

4. Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind in einer Höhe von 1,00 m zulässig. Entlang der anderen Grundstücksgrenzen sind sie in einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Die Errichtung von Trockenmauern aus regionaltypischem Naturstein bis zu einer Höhe von 1,0 m ist zulässig. Zaunsockel sind - außer zur Straße hin - unzulässig. Die Zaunanlage hat einen Abstand von mindestens 15 cm zum Boden einzuhalten.

Die Garagenvorläden müssen bis zu einer Tiefe von 5,0 m außerhalb der Einfriedungen liegen (Stauraum auf dem Grundstück).

5. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Private Rückhaltung von Regenwasser auf den jeweiligen Grundstücken ist möglich. Auf die Entwässerungssatzung der Stadt Ebern wird hingewiesen.

6. Regenerative Energien

Abstrakungen und Aufschüttungen im Grundstücksbereich sind bis 1,50 m zulässig. Stützmauern im Grundstücksbereich sind bis maximal 1,5 m Höhe zulässig.

Zur Beleuchtung der öffentlichen Straßenanlagen sind insekten schonende Beleuchtungsmittel ohne UV-Anteil im Lichtspektrum einzusetzen (z. B. Natriumdampflampen, warmweiße LED-Lampen).

7. Sonstiges

Bei der Fassadengestaltung sind grelle, reinweiße, reflektierende sowie fluoreszierende Anstriche und Materialien nicht zulässig.

Abstrakungen und Aufschüttungen im Grundstücksbereich sind bis 1,50 m zulässig. Stützmauern im Grundstücksbereich sind bis maximal 1,5 m Höhe zulässig.

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Bodendenkmale

Sollten bei den Bauarbeiten Bodenfunde auftreten, so unterliegen diese der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde. Auf die entsprechenden Artikel des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) wird hingewiesen.

2. Regenerative Energien

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 Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

3. Regenwassernutzung

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Bei der Nutzung von Regenwässern wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften und hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen. Die Stadt wird in den Kaufvertrag eine Zisternenpflicht aufnehmen.

Pro 100 m² Dachfläche wird ein Fassungsvermögen von mindestens 3 m³ empfohlen. Zisternen benötigen einen Überlauf an die Oberflächenwasserentsorgung des jeweiligen Baugrundstückes.

Auf die TrinkwV 2023 (Trinkwasserverordnung) und die DIN 1988 wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Der Einbau einer Regenwassernutzungsanlage ist gemäß der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem Gesundheitsamt anzuzeigen.

Das Leitungssystem der Regenwassernutzungsanlage und die Trinkwasserleitungen (unterschiedliche Versorgungssysteme) sind gemäß § 13 TrinkwV unterscheidbar zu kennzeichnen.

4. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Bezüglich der Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENWG), bzw. in Oberflächengewässer (TRENÖG) zu beachten. Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986 Bl. 1 Ziff. 14 - Schutz gegen Rückstau - zu beachten.

Sollten die Ableitungen nicht unter die Freistellungsverordnung (NWFreiV) fallen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis mit den entsprechenden Antragsunterlagen zu beantragen. Erforderlich sind dabei Planunterlagen und hydraulische Berechnungen nach dem DWA Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zu Umgang mit Regenwasser) und den DWA-Arbeitsblättern A 117 und A 138.

5. Dach- und Fassadenbegrünung

Dachbegrünungsmaßnahmen (Sedum-Gras-Kraut-Begrünung o. ä.) oder Fassadenbegrünung sind zulässig und wünschenswert.

6. Oberboden

Anfallender Oberboden im Bereich von Baumaßnahmen ist vor Baubeginn abzutragen und in Mieten zu lagern. Er soll bevorzugt im Bereich von Gehölzpflanzflächen wieder eingebracht werden oder ist in Abstimmung mit der Kommune extern als Oberboden wiederzuverwenden.

Alle Erschließungs- und Baumaßnahmen sind in bodenschonender Weise unter Beachtung der gültigen Regeln und Normen, insbesondere DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeit im Landschaftsbau, hier v. a. Hinweise zur Vermeidung von Verdichtung), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Baumaßnahmen) auszuführen.

7. Unter-/Kellergeschoss

Da der Ostrand des Baugebietes im wasserersensiblen Bereich liegt, ist z. B. bei Starkregen mit Unwägbarkeiten hinsichtlich des Grundwasserstandes zu rechnen. Es wird daher empfohlen, Unter- oder Kellergeschosse als wasserdichte Wannen (weiße Wanne) auszubilden. Diese Empfehlung gilt grundsätzlich für alle Baurechte im Plangebiet.

Sofern im Zug der Errichtung baulicher Anlagen in Grundwasser eingegriffen wird (z. B. bei der Errichtung von Fundamenten oder Kellern im Grundwasser oder falls eine Bauwasserhaltung notwendig wird), werden wasserrechtliche Nutzungsabstände erfüllt. Die hierfür notwendige wasserrechtliche Erlaubnis ist mit dem Landratsamt Haßberge (SG III4-Wasserrecht) abzustimmen.

8. Verkehrsflächen

Die Aufteilung der durch die Straßenbegrenzungslinien eingefassten Verkehrsflächen bleibt den Fachplanungen vorbehalten.

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

Eine Rückenstütze dient zum Halt eines Bord- oder Leistenangeles am Rand der Verkehrsfläche. Diese werden wie in der Skizze dargestellt, ausgeführt. Dabei ist zu beachten, dass die notwendige Schotterdecke auch weiter in das Grundstück hineinragt. Nach Fertigstellung der Verkehrsflächen sind Schotter und Rückenstützen nicht mehr sichtbar.

9. Altlasten

Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt umgehend zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG anzugehen.

10. Sonstiges

10.1 Belange der Feuerwehr
Bei der Pflanzung von Gehölzen ist darauf zu achten, dass diese bei einem Leitereinsatz der Feuerwehr keine Behinderung darstellen.

Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Gebäude errichtet werden, bei denen der Fußboden eines Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, mehr als sieben Meter über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegt, ist der zweite Flucht- und Rettungswege durch bauliche Maßnahmen zu sichern. Darauf kann dann verzichtet werden, wenn die Feuerwehr innerhalb der Hilfsfrist aus Rettungsgeräte verfügt, mit denen sie an den höheren Gebäuden anleiten kann und entsprechende Zufahrten, Bewegungs- und Aufstiegsflächen auf den Grundstücken vorgesehen sind (bei Gebäuden geringer Höhe ist dies z. B. die tragbare vierteilige Steckleiter).

Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist zu beachten, dass nur solche mit Nennweite (DN) 80 eingebaut werden.

10.2 Auswirkungen von Pflanzmaßnahmen

Bei der Durchführung von Gehölzpflanzungen ist darauf zu achten, dass gemäß DIN 18920 die Gehölze in einem Abstand von mind. 2,50 m zur Außenhaut von bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Sollten diese Abstände unterbrochen werden, sind in Abstimmung mit dem Leitungsträger geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen. Das "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 938), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

Die Pflanzabstände zu Nachbargrundstücken regeln sich nach dem AG BGB Art. 47 und 48.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist darauf zu achten, dass durch neue Bepflanzungen keine Sichtbeeinträchtigung eintreten darf und das Lichtprofil gewährleistet sein muss. Die Sichtfelder sind im erforderlichen Umfang freizuhalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass es gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNSchG untersagt ist, Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September abzuschneiden oder zu roden.

10.3 Leitungszone

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind ausreichende und geeignete Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

10.4 Beleuchtungsmittel

Zur Beleuchtung der privaten Grundstücke und Gebäude wird empfohlen, insekten schonende Beleuchtungsmittel ohne UV-Anteil im Lichtspektrum einzusetzen (z. B. Natriumdampflampen, warmweiße LED-Lampen). Generell soll die Leuchtenform so gewählt und angebracht werden, dass nur das zu beleuchtende Objekt bzw. die zu beleuchtenden Flächen erhellt werden. Die Beleuchtung soll nicht in die Umgebung gerichtet sein oder in die Umgebung abstrahlen.

10.5 Schutz vor Oberflächenwasser

Zum Schutz baulicher Anlagen gegen abfließendes Wasser (z. B. bei Starkregen) wird empfohlen, Gebäudeöffnungen entsprechend über Geländeneu vorzusehen und vor Kellerfenstern hochgezogene Lichtschächte zu verwenden.

10.6 Immissionsschutz

In Ergänzung der textlichen Festsetzung zum Immissionsschutz unter A Punkt 1 wird für schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) der Einbau von Fenstern mindestens der Schallschutzklasse 3 empfohlen.

10.7 Schutz von Gehölzen

Die im Süden und Westen an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Gehölzstrukturen sowie die Biotopflächen 5930-0130-01 und 02 nördlich und östlich des Geltungsbereiches sind zu erhalten und vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen (z. B. Absperrung entlang des Saumes mit Bauzaun) vor jeglicher Beeinträchtigung zu schützen.

Die „Richtlinie für die Anlage von Straßen - Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ (RAS-LP4) und die DIN 18920 sind zu beachten.

10.8 Baugrund

Eine Baugrunduntersuchung liegt vor (s. Anhang zur Begründung zum Bebauungsplan). Auf die dortigen Hinweise zur Bauausführung, z. B. zur Bettung von Kanalföhren, wird verwiesen. Ebenso wird auf die Möglichkeit von Staunässe nach niederschlagsreichen Perioden hingewiesen. Aufgrund der Hanglage können längerfristige Vernässungen zu unkontrollierten Massenbewegungen führen, so dass bautechnische Sicherungen zu beachten sind. Bei möglichen Versickerungsanlagen nach DWA A-138 sind aufgrund der anstehenden Schichten und der Hanglage Auswirkungen auf die Hangstabilität möglich. Auf das Kapitel 9 im Baugrundgutachten wird explizit verwiesen.

10.9 Versorgungseinrichtungen der Bayerwerk Netz GmbH

Im Planbereich verläuft ein 20 kV-Kabel mit Schutzzonebereich je 0,5 m beiderseits der Trassenachse (s. Anhang 2 zur Begründung zum Bebauungsplan). Auf die einzuhaltenen Pflanzabstände gemäß Hinweis 10.2 wird verwiesen.

Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen in der Nähe der Leitungen ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Anlagen anzufordern. Ansprechpartner ist das KC Bamberg, Tel.: 0951/30932-330. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für die Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.

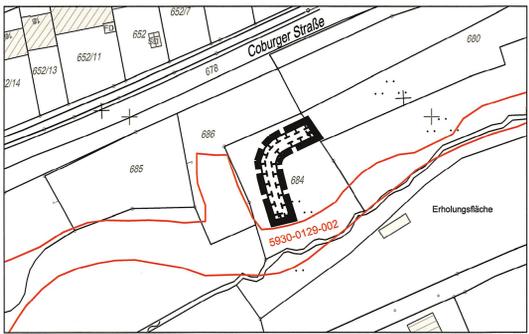
Im überplanten Bereich befinden sich Anlagen der Bayerwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbauamt und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayerwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt werden. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen so weit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauteilen sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:
- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegenheiten mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustimmen.

- Für die Ausführung der Leitungsarbeiten ist dem Versorgungsträger ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

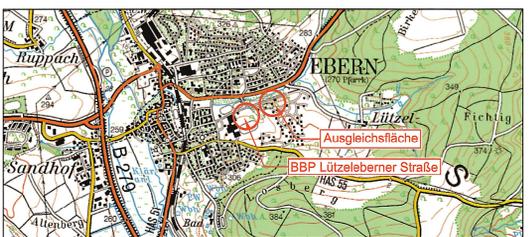
Ausführung von Leitungsbauteilen sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:
- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegenheiten mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustimmen.

- Für die Ausführung der Leitungsarbeiten ist dem Versorgungsträger ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.



Ausgleichsfläche Übersichtsplan M 1:1.000

Auf einer Teilfläche von ca. 187 m² der Flur-Nr. 684, Gemeinde Ebern, Gemarkung Ebern, erfolgt die Ersatzpflanzung für einen gem. Art. 16 BayNatSchG geschützten Gehölzbestand entsprechend den Vorgaben unter "Textliche Festsetzungen A 8".



Übersichtskarte ohne Maßstab

	21.032/67	Datum	gez.	gepr.
Vorentwurf		27.01.2022	Ba	Ku
Entwurf		28.11.2024	Ba	Ku
Änderung		30.01.2025	B	