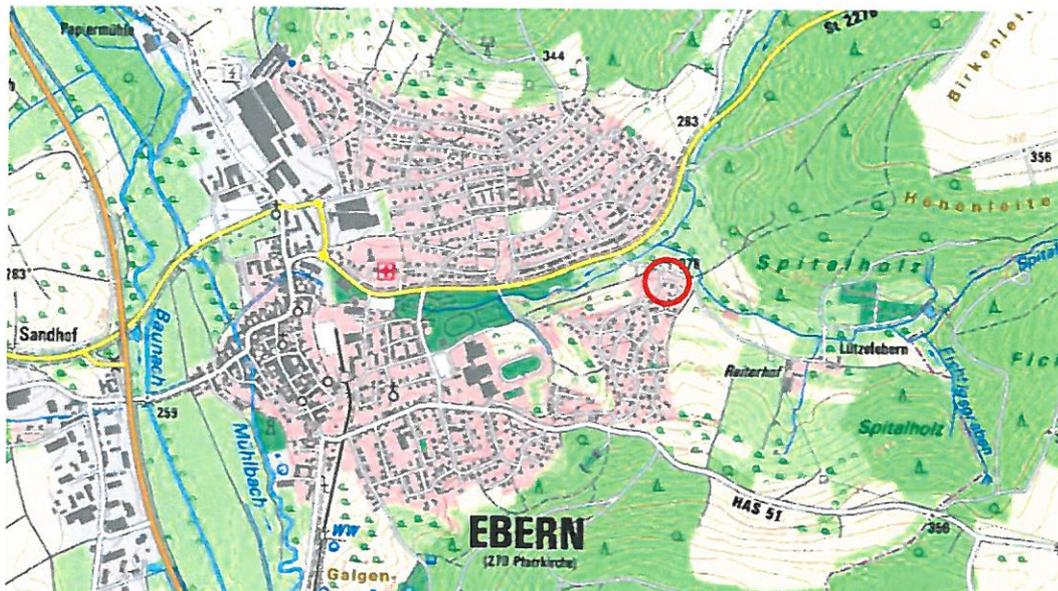


# BEGRÜNDUNG

## zur 10. Bebauungsplanänderung Mannlehen, Stadt Ebern

(vereinfachtes Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch)



Übersichtskarte Änderungsbereich; BayernAtlas

Aufstellungsbeschluss:

vom 26.11.2015

Genehmigungsbehörde:

Landratsamt Haßberge

**Auftraggeber / Vorhabensträger:**

Stadt Ebern

**Planer:****B & O CONCEPT**

Dipl. Ing. Susanne Baur

Pointstraße 3

97437 Haßfurt

Tel. 09521 / 9464 - 0

Fassung vom 28.04.2016  
(Beschluss)

Ebern,.....

Jürgen Hennemann  
Bürgermeister

Haßfurt,.....

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION.....</b>	<b>3</b>
2.1	<b>Flächennutzungsplan .....</b>	<b>3</b>
2.2	<b>Bebauungsplan.....</b>	<b>3</b>
2.3	<b>Verfahren.....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>BESTANDSSITUATION .....</b>	<b>4</b>
3.1	<b>Städtebauliche Situation.....</b>	<b>4</b>
3.2	<b>Infrastrukturelle Situation .....</b>	<b>4</b>
3.3	<b>Topographie.....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>GELTUNGSBEREICH .....</b>	<b>4</b>
4.1	<b>Lage und Größe .....</b>	<b>4</b>
4.2	<b>Eigentumsverhältnisse .....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>INHALT DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>	<b>5</b>
5.1	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>5</b>
5.2	<b>Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen .....</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNGEN/GRÜNPLANUNG.....</b>	<b>7</b>

## **1 PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE**

Im Anschluss an die 9. Änderung des Bebauungsplans „Mannlehen“, sollten die Festsetzungen des seit 1995 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Mannlehen“ in der 10. Änderung auch für die westlich angrenzenden Grundstücke der Fl. Nr 861/8 und 861/9 Gemkg. Ebern an die heutige Nachfrage und die topographischen Gegebenheiten angepasst werden.

Auf Grund dessen hat die Stadt Ebern veranlasst, die derzeit festgesetzte Einzel- und Doppelwohnhausbebauung in eine Einzelwohnhausbebauung zu ändern, die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (z. B. Zahl der Vollgeschosse) zu erhöhen sowie die weiteren Festsetzungen zur baulichen Gestaltung (z. B. Dachform) für diesen Bereich zu öffnen.

Die 10. Änderung des bestehenden Bebauungsplan „Mannlehen“ wurde in der Sitzung vom 26.11.2015 beschlossen, um die Verwertung von bisher nicht umsetzbaren Wohnbauflächen und eine bessere Auslastung der vorhandenen Erschließungsanlagen zu ermöglichen. Mit den geänderten Festsetzungen soll aber auch sichergestellt werden, dass das neue Baukonzept eine angemessene Bauvielfalt fördert und sich gleichzeitig in die vorhandenen Strukturen städtebaulich verträglich einfügt.

## **2 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION**

### **2.1 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das überplante Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

### **2.2 Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan für das Gebiet „Mannlehen“ Stadt Ebern, Landkreis Haßberge wurde am 18. August 1995 bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Mannlehen in Kraft getreten. Erstmals mit rechtsverbindlicher Änderung vom 12. März 1999 wurde das Plangebiet geändert.

### **2.3 Verfahren**

Die 10. Änderung des Bebauungsplans „Mannlehen“ wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Die Grundzüge der Planung werden von der geplanten Änderung nicht berührt.

### **3 BESTANDSSITUATION**

#### **3.1 Städtebauliche Situation**

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich kein Gebäudebestand. Die umliegende Bebauung ist überwiegend durch zweigeschossige Einzelhäuser mit steil geneigten und rotgetönten Satteldächern gekennzeichnet. Die Garagenbebauung weist die gleiche Dachform, Neigung und Deckung wie das Hauptgebäude auf.

#### **3.2 Infrastrukturelle Situation**

Die Erschließung des Geltungsbereichs ist durch die Dr.-Wilhelm-Haller-Straße gesichert. Die Anbindung an die bestehenden Energie-, Wasser-, Abwasser- und Telekommunikationsnetze ist gewährleistet.

#### **3.3 Topographie**

Der Geltungsbereich befindet sich in einer sehr starken Hanglage. Das Gelände fällt von rund 293 Metern über NN an der öffentlichen Parkfläche auf rund 285 Metern über NN an der nördlichen Grundstücksgrenze (Höhenunterschied von 8 m auf ca. 35 m Länge). Nach Westen hin entwickelt sich das Gelände etwas flacher. Hier fällt es von rund 292 m ü. NN an der südlichen Grundstücksgrenze auf rund 284 m ü. NN an der nördlichen Grundstücksgrenze (Höhenunterschied von 6 m auf ca. 38 m Länge). Zudem entstand durch die Herstellung der öffentlichen Parkfläche in dieser Hanglage eine hohe Böschung, die auf dem westlichen Grundstück liegt und eine Neubebauung des Grundstücks erschwert.

Hinweis: Vermessungsdaten liegen zum vorhandenen Geländeverlauf vor. Sie werden von der Stadt Ebern zur Verfügung gestellt.

### **4 GELTUNGSBEREICH**

#### **4.1 Lage und Größe**

Der Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes „Mannlehen“ befindet sich im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes Mannlehen. Er umfasst Grundstücke mit folgender Flur-Nummern der Gemarkung Ebern und Grundstücksfläche:

Flr.Nr.	Grundstücksfläche	Erläuterung
861/8	ca. 1.223 m <sup>2</sup>	Hans-Markt-Weg
861/9	ca. 919 m <sup>2</sup>	Dr.-Wilhelm-Haller-Straße, öffentlicher Parkplatz

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 2.142 m<sup>2</sup>.

## 4.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich im privaten Besitz.

# 5 INHALT DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

## 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Das Planungsgebiet wird wie bisher als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Unter Berücksichtigung der Nachfrage ist in diesem Bereich nur eine Einzelhausbebauung zulässig. In Anlehnung an die Festsetzungen der 9. Änderung wird die Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,35 und die Geschossflächenzahl von 0,6 auf 7,0 geändert. Die Anzahl der Wohneinheiten bleibt bei maximal zwei je Gebäude bestehen.

Die Zahl der Vollgeschosse des Grundstückes Fl. Nr. 861/8 wird unter Berücksichtigung der westlich angrenzenden, zweigeschossigen Einzelwohnhausbebauung auf maximal drei festgesetzt. Auf dem Grundstück Fl. Nr. 861/9 sind im Anschluss an die 9. Änderung des Bebauungsplanes „Mannlehen“ Wohngebäude mit maximal vier Vollgeschossen zulässig. Das Dachgeschoss darf als drittes bzw. viertes Vollgeschoss ausgebaut werden. Die Zahl der Vollgeschosse ergibt sich aus der umgebenden, zweigeschossigen Bebauung und dem natürlichen Geländeverlauf. Der Zugang zu den Wohnhäusern und Garagen wird bei einer Gründung der Gebäude auf dem natürlichen Gelände ermöglicht.

Die maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkante wird auf sieben bzw. acht Meter über Bezugspunkt festgesetzt. Für das Grundstück Fl. Nr. 861/8 gilt die Geländeoberkante der südlichen Grundstücksgrenze und für das Grundstück Fl. Nr. 861/9 die Straßenoberkante als Bezugspunkt. Mit der Festsetzung der maximalen Gebäudeoberkante kann sichergestellt werden, dass nur zweigeschossige Gebäudefronten zur Straßenseite entstehen. Im Gegenzug entfällt die Festsetzung zur Höhenlage des Erdgeschosses. Um talseitig viergeschossige Gebäudefronten zu vermeiden, wird bei Ausschöpfung von vier Vollgeschossen nur empfohlen einen Rücksprung baulich auszubilden.

Die grundstücksübergreifende und großzügige Abgrenzung der überbaubaren Flächen eröffnet einen ausreichenden Spielraum zum Positionieren der geplanten Gebäude. Dieser Spielraum ist für die Bebauung der Grundstücke in der starken Hanglage unerlässlich.

Garagen, Carports und Stellplätze sind sowohl innerhalb der überbaubaren Flächen als auch in den gekennzeichneten Flächen für Garagen und Stellplätze in den Abstandsflächen gestattet. Nicht überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstückfläche zulässig. Vom Wendehammer zu erschließende Garagen dürfen in einem Abstand von mindestens drei Metern zur Grundstücksgrenze errichtet werden. Damit können die aufgrund des steilen Geländeverlaufs notwendigen Aufschüttungen reduziert werden. Eine Beeinträchtigung des Fußgänger- und Fahrverkehrs ist nicht zu befürchten, da der Wendehammer nur den angrenzenden Grundstücken dient und somit kein

Durchgangsverkehr stattfindet. Nebenanlagen wie Gartenhäuser etc. sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen gestattet, die ausreichend dimensioniert sind.

Um ein dreigeschossiges Wohngebäude auf dem westlichen Grundstück verträglich in die vorhandene Bebauung einfügen zu können, wird die Baugrenze in einem Abstand von sechs Metern zur westlichen Grundstücksgrenze gesetzt.

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze befindet sich gemäß der bayerischen Biotopenkartierung ein Biotop. Zum Schutz des Biotops werden im Abstand von sieben Metern zur nördlichen Grundstücksgrenze keine baulichen Eingriffe bzw. Veränderungen im Gelände gestattet. In diesem Bereich verläuft auch der Mischwasserkanal.

Die öffentliche Parkfläche wird zur öffentlichen Verkehrsfläche geändert, um die Erschließung der angrenzenden Grundstücke zu sichern.

Ob einige Parkplätze im Bestand bleiben, wird in Abstimmung mit den konkreten Bauanträgen bzw. mit der Position der Garagen und Stellplätze auf den angrenzenden Grundstücken geprüft.

## **5.2 Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für den Änderungsbereich werden wie folgt geändert:

Unter Berücksichtigung der Nachfrage werden nun Pult –und Flachdächer neben den Sattel- und Walmdächern zugelassen. Die Dachneigung bei Sattel- und Walmdächern wird in Anlehnung an den Bestand auf 30° bis 45° geändert und bei den Pultdächern auf 5° bis 25° festgesetzt.

Die Farbe der Dachdeckung wird über die Dachneigung geregelt. Bei Dachneigungen größer 30° dürfen wie im Bestand nur rotgetönte Materialien verwendet werden. Bei Dachneigungen kleiner 30°, wovon nur die neu zugelassenen Pultdächer betroffen sind, ist die Dachdeckung nun auch in Grautönen gestattet. Die Begrenzung der Wandhöhen wird nicht mehr über die Firstrichtung geregelt, sondern über die Festsetzung zur maximalen Gebäudeoberkante.

Die Anpassung der Garagendachform und Neigung an das Hauptgebäude wird aufgehoben, da diese Festsetzung aus gestalterischer Sicht nicht sinnvoll ist.

### Hinweis Geländeänderungen:

Aufgrund der starken Hanglage der Grundstücke im Änderungsbereich sind Festsetzungen zu Veränderungen der Geländeoberfläche erforderlich. Vor allem um den Zugang zu den Wohnhäusern bzw. Garagen von der öffentlichen Verkehrsfläche zu gewährleisten, werden Aufschüttungen von der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche bis maximal ein Drittel der Grundstückslänge auf eine Höhe von maximal OK Straßenniveau zugelassen. Gleichzeitig wird festgesetzt die Aufschüttungen mittels Stützmauern an den Grundstücksgrenzen abzufangen. Böschungen werden auch gestatten, soweit diese auf dem eigenen Grundstück hergestellt werden können.

Zu den Verfüllmaßnahmen wurden die Hinweise des Landratsamtes, Abteilung Abfallrecht, in den Textteil des Bebauungsplanes übernommen. Diese sind zu beachten, insbesondere die Sicherstellung der ordnungsgemäßen Verwertung des Materials nach §5 Abs. 3 des Abfallgesetzes (AbfG).

Es wird darauf hingewiesen, dass das Landratsamt dem Bauherren auf Nachforderung eine Dokumentationspflicht auferlegen kann (§51 Abs. 1 Satz 1 AbfG).

## **6 AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNGEN/GRÜNPLANUNG**

Mit der vorgenommenen Änderung wird eine Wohnbebauung ermöglicht, die sich an der Bedarfssituation und an den topographischen Gegebenheiten orientiert. Hieraus ergibt sich eine sinnvolle Bebauung und Ausnutzung der Grundstücke.

Durch die Änderung der textlichen Festsetzungen wird die Bebaubarkeit der Grundstücke sowie eine zeitgemäße Gestaltung der Wohngebäude ermöglicht. Es wird aber auch sichergestellt, dass sich das neue Baukonzept in die vorhandenen Strukturen städtebaulich verträglich einfügt.

Mit der Änderung der Bauweise und der Baugrenzen ist nicht mit erhöhtem Ziel- und Quellverkehr zu rechnen. Die Ver- und Entsorgungsleitungen der leitungsgebundenen Anlagen für Wasser und Entwässerung der Stadt Ebern sind vorhanden und ausreichend dimensioniert.

Die Grünplanung der vorherigen Fassung bleibt im Wesentlichen unberührt.

Die bestehenden zu erhaltenden Gehölze wurden in den Bebauungsplan übernommen.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde am 06.04.2016 wurden die nach dem am 19.08.1995 in Kraft getretenen Bebauungsplan Mannlehen zu pflanzenden Gehölze nicht berücksichtigt, da sie nur einen gestalterischen Charakter aufweisen und mit der Änderung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht mehr erforderlich sind.

Die entfernten Gehölze, die laut ursprünglichem Bebauungsplan erhalten bleiben sollten, sind nachzupflanzen. Jedoch wird die Lage der nachzupflanzenden Gehölze zum Teil auf das Grundstück Flr. Nr 861/8 versetzt, um eine Garagenbebauung auf dem Grundstück Fl. Nr. 861/9 zu ermöglichen.

Aufgestellt / geändert:

**B&O CONCEPT**

Haßfurt, 28.04.2016