

8. Bebauungsplan-Änderung (BBP-Ä) Mannlehen mit integriertem Grünordnungsplan (GOP), Stadt Ebern, Landkreis Haßberge, M 1: 1.000



PRÄAMBEL

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Stadt Ebern folgende Satzung zur 8. Bebauungsplan-Änderung "Mannlehen".

Für die 8. bebauungsplan-Änderung gilt der von der Planungsguppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 26.03.2020, der zusammen mit den Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplan-Änderung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO); in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Planzonenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.06.2017 (BGBl. I S. 1057)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S.408)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

M Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung

1,2 Geschosshöhenzahl, als Höchstmaß

0,6 Grundflächenzahl

II bzw. IV Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsrflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

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

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

Umgestaltung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
Als Art der baulichen Nutzung wird Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Pflanzengrünung“ festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung
Es gilt eine Grundflächenzahl (GRZ; § 19 Abs. 1 BauNVO) von 0,6 und eine Geschosshöhenzahl (GFZ; § 20 Abs. 2 BauNVO) von 1,2.
Im nördlichen Teil des Plangebietes sind maximal 4 Vollgeschosse plus ein Dachgeschoss, welches als dann 5. Geschoss kein Vollgeschoss mehr sein darf (IV + D) zulässig, im südlichen Teil 2 Vollgeschosse plus ein Dachgeschoss, welches als dann 3. Geschoss kein Vollgeschoss mehr sein darf (II + D).
Die Gebäudehöhe darf maximal bei 29,50 m NN liegen.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO), überbaubare Grundstücksfläche
Es gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO dahingehend, dass Baukörper mit einer Kantenlänge von mehr als 50 m zulässig sind.
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt (§ 23 BauNVO).

4. Nebenanlagen
Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Davon ausgenommen sind Stellplätze, diese dürfen auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden.

5. Pflanzgebiete
Die Grünflächen sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen (siehe nachfolgende Artenliste). Zur Räumlichgrünung ist im Westen des Geltungsbereiches die Anpflanzung von mindestens zweiköpfigen, naturnahen Heckenstrukturen durchzuführen (Mindestpflanzqualitäten: Heil, 2xv, 125 - 150, VStx, 3 - 4 Tr, 60 - 100, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m). Die zu pflanzenden Gehölze sind artspezifisch zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang entsprechend den Festsetzungen der Pflanzgebiete zu ersetzen.

Die Pflanzungen sind mindestens in den angegebenen Pflanzenqualitäten auszuführen.

- Hochstamm, 3xv, mDb, StU 18 - 20
- Heil, 2xv, 125 - 150 (mbl. oder ohne, je nach Art und Angebot)
- VStx, 3 - 4 Tr, 60 - 100 cm

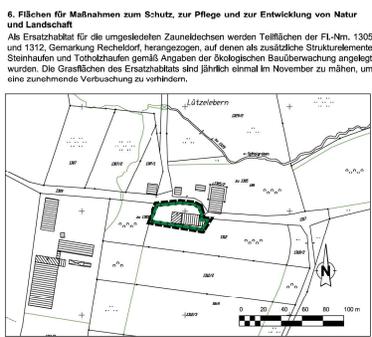
Pflanzliste:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Halbhuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartkiesel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Fraxinus excelsior	Esche
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus avium	Schlehe
Prunus spinosa	Stieleiche
Quercus robur	Faulbaum
Rhamnus frangula	Hunds-Rose
Rosa canina	Schwarzer Holunder
Sambucus nigra	Echte Mehlbeere
Sorbus aria	Gewöhnliche Eberesche
Sorbus aucuparia	Winter-Linde
Tilia cordata	Wälgler Schneeball
Viburnum lantana	Gemeiner Schneeball
Viburnum opulus	

Die Heckenpflanzungen sind mit geeigneten Milikan ausreichend gegen Wildverbiss zu schützen (z.B. durch Drahtseil, Wildverbissmittel, Einzaunung o.ä.). Entragt zum Verbisschutz eine Einzuzäunung, ist diese nach ca. 5 Jahren wieder abzubauen. Während der Dauer der Fertigstellungs- und Entwicklungsphase ist die Pflanzfläche zur Unterdrückung von Unkrautspross und zur Reduzierung der Verdunstung mit Strohmulch (Dicke ca.10 cm) abzudecken, Pflege und Unterhalt sind solange zu gewährleisten, bis die Pflanzungen auch ohne Unterstützung dauerhaft überlebensfähig und somit in ihrem Bestand gesichert sind.

Bei der Durchführung von Gehölzpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Gehölze in einem Abstand von mind. 2,50 m zur Außenhaut von bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Sollten diese Abstände unterschritten werden, sind in Abstimmung mit dem Leitungsträger geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen.

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Als Ersatzhaushalt für die umgesetzten Zaunelemente werden Teilflächen der FL-Nr. 1305 und 1312, Gemarkung Rehdorf, herangezogen, auf denen als zusätzliche Strukturelemente Steinhaufen und Totholzhaufen gemäß Angaben der ökologischen Bauüberwachung angelegt werden. Die Ersatzflächen sind jährlich einmal im November zu mähen, um eine zunehmende Verbuchung zu verhindern.



Übersichtsplan M 1:2000

Die Flur-Nr. 1305 TR und 1312 TF, Stadt Ebern, Gemarkung Rehdorf, werden dem Bebauungsplan als Fläche für Artenschutzmaßnahmen zugeordnet.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Fassadengestaltung
Zur Fassadengestaltung dürfen keine reflektierenden, rotweißten oder fluoreszierenden Farben bzw. Materialien abzubehalten oder zu roden.

2. Dachgestaltung
Als Dachkonstruktion sind Flachdach, Pultdach und Satteldach, mit einer Dachneigung bis maximal 20° zulässig.
Zur Dachdeckung sind rotbraune oder schwarze Farben zu verwenden, Dachbegrünung ist zulässig.

3. Einfriedungen
Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Im Bereich von Verkehrswegen ist die Höhe zur Freihaltung der Sichtfelder auf 0,8 m beschränkt. Zäune sind mit Gehölzen zu hinterpflanzen. Ausnahmen können nur im Einvernehmen mit der Kommune zugelassen werden. Zaunsockel (aus Mauer u.ä.) sind zur freien Landschaft hin unzulässig, um eine Durchlässigkeit der Siedlungsstruktur für die Fauna (insbesondere Klein- und Mittelsäuger) zu gewährleisten. Die Zaunanlagen haben einen Bodenabstand von mindestens 15 cm aufzuweisen.

4. 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, Rasengrünelemente.

5. Regenerative Energien
Die Nutzung von Solarenergie, also der Einsatz von Solarkollektoren und/oder Photovoltaik-Modulen, ist zulässig. Kollektoren bzw. Module auf dem Dach müssen vom Schrägpunkt Wand/Dach einen Mindestabstand von 0,50 m einhalten und dürfen höhenstechnisch nicht wesentlich über die Dachlinie hinausragen.

6. Entwässerung
Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem über die bereits bestehenden Entwässerungseinrichtungen.
Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.

7. Beleuchtung
Zur Beleuchtung der Außenanlagen sind insektenchonende Beleuchtungsvarianten ohne UV-Anteil im Lichtspektrum einzusetzen.
Beleuchtungsanlagen sind so anzubringen, dass Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden.

HINWEISE

1. Bodendenkmale
Sollten bei Bauarbeiten Bodendenkmale auftreten, so unterliegen diese der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalgeschütztebehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmale auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalgeschütztebehörde 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 betrifft 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.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalgeschütztebehörde die Gegenstände vorher freigelegt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Regenwassernutzung
Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Bei der Nutzung von Regenwasser wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften und hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen.
Der Bau von Zisternen ist möglich. Pro 100 m² Dachfläche wird ein Fassungsvermögen von mindestens 3 m³ empfohlen.
Auf die statische Entwässerungssatzung wird hingewiesen.
Regenwasseransammlungen müssen gemäß der Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV), dem DVGW-Arbeitsblatt 555 „Nutzung von Regenwasser“ und auf den darin genannten allgemein anerkannten Regeln der Technik von einer Fachfirma geplant und installiert werden.
Das Leitungssystem der Regenwasseransammlungen und die Trinkwasserleitung (unterschiedliche Versorgungssysteme) sind gemäß TR, TrinkwV farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.
Der Einbau einer Regenwasseransammlungsanlage ist gemäß der TVO dem Gesundheitsamt über die Kreisverwaltungsbehörde anzuzeigen.

3. Ver- und Entsorgungseinrichtungen
Der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist sicherzustellen.
Im öffentlichen Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayerwerk Netz GmbH (Lappaline s. Anlagen zur Begründung) oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbauamt und anderer Versorgungsanbieter ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayerwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstellen soweit herzustellen, dass Gasrohre und Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.
Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen in der Nähe dieser Leitungen, ist vor Baubeginn eine nachfolgende Einweisung auf die genaue Lage der Anlagen anzufordern. Ansprechpartner: das Kundencenter Bamberg, Tel.: 0951/50932-0. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für die Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.
Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass fehlgelegte Leitungen erst dann wieder verlegt werden dürfen, nachdem das Betriebspersonal der Bayerwerk Netz GmbH diese auf Beschädigungen überprüft hat.
Des Weiteren wird auf die Allgemeiner Unfallverhütungsvorschriften BGI A3 und C22, die VDE-Bestimmungen die DVGW-Richtlinie G415 und die Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten hingewiesen.
Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Befliegungen freihalten, da sonst die Betriebsicherheit und Reparaturmöglichkeit beeinträchtigt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayerwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
Die Hinweise im Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsanlagen und Entsorgungseinrichtungen, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie G4125, sind zu beachten.
Anfragen für Auskünfte zur Lage von Versorgungsanlagen der Bayerwerk Netz GmbH sind mit einem Schreiben vorzugsweise an: stabs@stadt.ebern.de oder per Fax an 0951/50932-223 zu senden. Telefonische Anfragen bitte an 0951/50932-338.

4. Verkehrsmitteln
Gegenüber dem Straßenbauamt dürfen keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.

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

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



Übersichtsplan ohne Maßstab

	19/02/07	Datum	typ	proj.
Vorbereitung
Entwurf	28.11.2019	Ba	Ku	
Änderung	26.03.2020	Ba	Ku	
Änderung
Satzung	26.03.2020	Ba	Ku	

8. BBP-Ä Mannlehen, Stadt Ebern

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 08.10.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss der Änderung wurde am 10.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Zum Entwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 28.11.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.01.2020 bis 21.02.2020 beteiligt.

Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 28.11.2019 wurden mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 10.01.2020 in der Zeit vom 20.01.2020 bis 21.02.2020 öffentlich ausgelegt.

Die Stadt hat im Beschluss des Stadtrats vom 26.03.2020 die Bebauungsplan-Änderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.03.2020 als Satzung beschlossen.

07. Apr. 2020
 Stadt Ebern, den
 Bürgermeister Jürgen Henneman 1. Bürgermeister
 Stadt Ebern
 07. Apr. 2020
 Stadt Ebern, den
 Bürgermeister Jürgen Henneman 1. Bürgermeister
 Stadt Ebern
 07. Apr. 2020
 Stadt Ebern, den
 Bürgermeister Jürgen Henneman 1. Bürgermeister
 Stadt Ebern

Der Satzungsbeschluss zur 8. Bebauungsplan-Änderung wurde am 29. Apr. 2020, gemäß § 10 Abs. 3 Absatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplan-Änderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Ebern zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bebauungsplan-Änderung ist dem in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 41 Abs. 1 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

07. Apr. 2020
 Stadt Ebern, den
 Bürgermeister Jürgen Henneman 1. Bürgermeister
 Stadt Ebern