

# 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".

Vor die 8. bebauungsplan-Änderung tritt der von der Planungsgruppe 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 Bauunterschiedsverordnung (BauUV): in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3766)
  - 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
- Verkehrsflächen**
- 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 Baugrubens

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

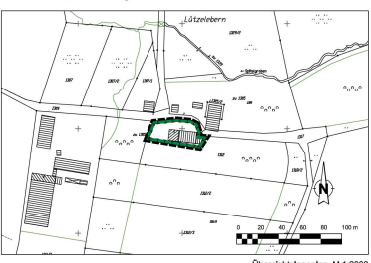
- 1. Art der baulichen Nutzung**  
Als Art der baulichen Nutzung wird Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Pflanzgerichtung“ festgesetzt.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**  
Es gilt eine Grundflächenzahl (GRZ, § 19 Abs. 1 BauNVO) von 0,6 und eine Geschosshöhenzahl (GFZ, § 20 Abs. 2 BauNVO) von 1,2.  
Im nördlichen Teil des Planungsbereiches 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 28,50 m NN liegen.
- 3. Bauweise (§ 22 BauNVO), überbaubare Grundstücksfläche**  
Es gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO dahingehend, dass Baukörper mit einer Kantlänge 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 Pflanzgerichtung ist im Westen des Geltungsbereiches die Anpflanzung von mindestens zweiköpfigen, naturnahen Heckenstrukturen durchzuführen (Mindestpflanzqualitäten: Hölz, 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 Pflanzgebot zu ersetzen.  
Die Pflanzungen sind mindestens in den angegebenen Pflanzenqualitäten auszuführen.

- Hochstamm, 3xv. mDb., 80U 18 - 20
  - Hölz, 2xv., 125 - 150 (mit oder ohne, je nach Art und Angebot)
  - VStx., 3 - 4 Tr., 60 - 100 cm
- Pflanzenliste:**
- Acer campestre Feld-Ahorn
  - Acer platanoides Spitz-Ahorn
  - Carpinus betulus Halbbuche
  - Cornus mas Kornelkirsche
  - Cornus sanguinea Roter Hartkugel
  - Corylus avellana Hasel
  - Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn
  - Fraxinus excelsior Esche
  - Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
  - Lonicera xylosteum Heckenkirsche
  - Prunus avium Vogelkirsche
  - Prunus spinosa Schlehe
  - Quercus robur Stiel-Eiche
  - Rhamnus frangula Faulbaum
  - Rosa canina Hunds-Rose
  - Sambucus nigra Schwarzer Holunder
  - Sorbus aria Echte Mehlbeere
  - Sorbus aucuparia Gewöhnliche Eberesche
  - Tilia cordata Winter-Linde
  - Vitumum itanana Wälgler Schneeball
  - Vitumum opulus Gemeiner Schneeball

Die Heckenpflanzungen sind mit geeigneten Mixtur ausreichend gegen Wildverbiss zu schützen (z.B. durch Drahtseil, Wildverbissmittel, Einzaunung 0,8). Entlang zum Verbleibschutz eine Einzulaunung, 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 umgedeckten Zaundecken 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.



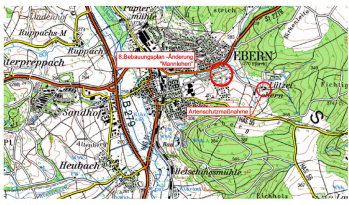
Die Flu-Nr. 1305 TR und 1312 TF, Stadt Ebern, Gemarkung Rehdorf, werden dem Bebauungsplan als Fläche für Artenschutzmaßnahmen zugeordnet.

- B Bauordnungrechtliche Festsetzungen**
- 1. Fassadengestaltung**  
Zur Fassadengestaltung dürfen keine reflektierenden, rotweißten oder fluoreszierenden Farben bzw. Materialien abzubuchen 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. Zaunssockel (aus Mauerwerk) sind zur freien Landschaft hin unzulässig, um eine Durchlässigkeit der Siedlungsrande für die Fauna (insbesondere Klein- und Mitteltiere) 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, Rasengrünflächen.
- 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 Scheitelpunkt 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 insekten schonende Beleuchtungsvarianten ohne UV-Anteil im Lichtspektrum einzusetzen.  
Beleuchtungsanlagen sind so anzubringen, dass Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden.

- HINWEISE**
- 1. Bodendenkmale**  
Sollten bei Bauarbeiten Bodenfundamente 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 Bodendenkmäler 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 Regenwässern wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften und hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen.  
Der Bau von Zisternen ist möglich. Pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche wird ein Fassungsvermögen von mindestens 3 m<sup>3</sup> empfohlen.  
Auf die städtische Entwässerungssatzung wird hingewiesen.  
Regenwasseranlagensysteme 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 Regenwasseranlagensysteme und die Trinkwasserleitung (unterschiedliche Versorgungssysteme) sind gemäß TR, TrinkwV farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.  
Der Einbau einer Regenwasseranlagensystem 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 überbauten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayerwerk Netz GmbH (Lagepläne s. Anlagen zur Begründung) oder es sollen neu erstellt werden. Für den rechteckigen 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 Wege- und Erschließungsarbeiten soweit herzustellen, dass Gasrohre und Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.  
Bei geplanten Tiefbauarbeiten in der Nähe dieser Leitungen, ist vor Baubeginn eine nachfolgende Einweisung auf die genaue Lage der Anlagen anzufordern. Ansprechpartner ist 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 fallgelegte 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 Befahrung 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 vorzugeben an: abba@kubw.bayern.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.



15042/67	Datum	Typ	Legende
Entwurf	28.11.2019	Ba	Ku
Änderung	26.03.2020	Ba	Ku
Änderung	26.03.2020	Ba	Ku
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 erteilt/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 26.03.2020 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 26.03.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach erteilter Bekanntmachung am 10.01.2020 in der Zeit vom 20.01.2020 bis 21.02.2020 öffentlich ausgelegt.

Die Stadt hat im Bescheid 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, Gem. ....  
 Bürgermeister Jürgen Henneman 1. Bürgermeister  
 Stadt Ebern

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

09. Apr. 2020, gemäß § 10 Abs. 3 Absatz 2 BauGB erteilt/geneigt 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, Gem. ....  
 Bürgermeister Jürgen Henneman 1. Bürgermeister  
 Stadt Ebern