

# BEBAUUNGSPLAN "MANNLEHEN", STADT EBERN, LANDKREIS HASSBERGE, M 1 : 1000



**I. PRÄAMBEL**  
 Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) erläßt die Stadt Ebern folgende Satzung zum Bebauungsplan "Mannlehen".  
 Für den Bebauungsplan "Mannlehen" gilt der von der Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH, Bamberg, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 03.12.1994, ... der zusammen mit den Festsetzungen des Bebauungsplans bildet.  
 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans sind:  
 - das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1994 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Artikel 6, Absatz 79 des Gesetzes vom 27.12.1993 (BGBl. I S. 2378),  
 - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.11.1990 (BGBl. I S. 192) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.12.1993 (BGBl. I S. 244),  
 - die Flächenzonenverordnung (FlZonV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 54),  
 - die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.1994.

## II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- WA allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- MS Mischgebiet § 6 BauNVO
- 10 Geschlossenheitszahl § 20 BauNVO
- 0,4 Grundflächenzahl § 19 BauNVO
- I + D mit Vollgeschoss und ausgebautem Dach (I + D II als Höchstgrenze, wobei das 3. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegt)
- II + D Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO zwingend (II + D II als Höchstgrenze, wobei das 3. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegt)
- II + D zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dach (II + D II als Höchstgrenze, wobei das 3. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegt)
- offene Bauweise, nur Einzelhäuser/Doppelhäuser zulässig
- offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenze § 23 BauNVO
- Baulinie § 23 BauNVO
- geplante Grundstücksgrenze
- Fläche für die Auslebung von Verkaufserlösen im Erdgeschoss
- Fürstichung
- bestehendes Gebäude (Haupt- / Nebengebäude)
- Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kindergarten
- Fahrflächen teilweise mit Aufpflanzungen
- Verkehrsbereicher Bereich
- Gehwege/Wirtschaftsweg
- Bereich für Stellplätze/Parkplätze
- Verkehrsbereicher Bereich/Parkstreifen
- Straßenbegrenzungslinie
- Sichtdreiecke
- Einfahrt
- TG Tiefgarage
- GGA Gemeinschaftsgaragen
- Einfahrtbereich
- bestehende Bäume
- bestehende, zu erhaltende Bäume
- neu zu pflanzende Bäume, öffentlich
- neu zu pflanzende Bäume, privat
- Pflanzgebiet auf Privatgrund
- öffentliches Grün
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Böschungen
- Trafostellen mit beschränkter persönlicher Dienstbarkeit der EVO AG
- Abwasseranlage (Pumpwerk)
- Standort für Abfallwahrer
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des Geltungsbereiches
- Flurkatastrnummer
- Spielplatz

- Wasserleitung Bestand
- Wasserleitung Planung
- Mischwasserkanal Bestand
- Mischwasserkanal Planung
- Druckleitung
- 20 kV Erdkabel
- Grundstücksartikell (Lohnungsverkehr); Wegerecht im Erdgeschoss mit Querschnitt des Gebäudes
- Pumpwerk
- Regenüberlaufkanal

## III. TEXTUELLE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### A. Planzonenspezifische Festsetzungen, § 2 BauGB

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

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Im Norden wird das Flurstück 60 als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Entsprechend § 1 Abs. 4 BauNVO sind die unter § 4 Abs. 11 v. a. genannten zulässigen Einrichtungen im allgemeinen Wohngebiet, sowie die unter § 6 Abs. 3 v. a. genannten zulässigen Einrichtungen im Mischgebiet nicht zulässig. Alle außerordentlichen Ausnahmen sind nach Inhalt Bestandteil des Bebauungsplans.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen kenntlich gemacht.  
 Die max. zulässige Grundflächenzahl im Sinne des § 19 BauNVO beträgt im allgemeinen Wohngebiet 0,4 und im Mischgebiet 0,4.  
 Die max. Geschlossenheitszahl wird für das allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet mit 1,2 festgesetzt.  
 Im gesamten Gebiet ist die offene Bauweise vorgeschrieben, wobei nach III Vollgeschosse errichtet werden dürfen. Erläuterung siehe zeichnerische Festsetzungen, sowie Tabelle unter D. Höhenlagen für die Flurteilung sind nicht zulässig.

#### 3. Verkehrsflächen

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Aufteilungen der Verkehrsflächen sind verbindlich, sie bleiben den Fachplanungen vorbehalten. Die für die Errichtung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Befestigungsflächen sind nicht in Plan eingezeichnet. Sie werden auf den Bauunterlagen angelegt und sind von den Anwohnern zu bilden. Die Nutzung bleibt den Eigentümern vorbehalten.  
 Bei der Herstellung der Straßen müssen die Eigentümer dafür sorgen, daß Böschungen in der Regel mit max. 1:1 in Breite auf den Baugrubenböden liegen. Eine Rückenlinie darf zum Halbes-Bund- oder Leistenstein an Hand der Verkehrsfläche. Diese werden wie in der Skizze dargestellt, angelegt. Dabei ist zu beachten, daß die notwendigen Schutzstreifen auch wider in das Grundstück einbezogen, nach Fertigstellung der Verkehrsflächen sind der Straßen- und die Rückenlinie nicht mehr sichtbar.

#### 4. Pflanz- und Erhaltungsgebiete

In 400 m<sup>2</sup> nicht überbaubar Grundstücksfläche ist mindestens ein großblättriger Laubbau der nachfolgenden Arten zu pflanzen.  
**Pflanzliste:**  
 Straßenspezifische: Acer platanoides - Spitzahorn  
 Quercus robur - Stieleiche  
 Tilia cordata - Winterlinde  
 Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere  
**Pflanzgruppen:**  
 Höchstlänge mind. 14 - 16 cm Stammumfang  
 Weibler mind. 2x v. 150 - 200 cm  
 Sträucher mind. 4x v. 40 - 100 cm  
 Quercus robur - Stieleiche  
 Cornus sanguinea - Heckenrose  
 Acer platanoides - Spitzahorn  
 Sorbus aucuparia - Eberesche  
 Cornus avellana - Hasel  
 Prunus spinosa - Schlehe  
 Tilia cordata - Winterlinde  
 Crataegus monogyna - Weißdorn  
 Ligustrum sycosticum - Heckenkirsche  
 Ligustrum vulgare - Liguster  
 Rosa sp. - Rosenhecke  
 Cornus sanguinea - Böhmer Heidekraut  
 Cornus sanguinea - Feldahorn  
 Prunus spinosa - Schlehe  
 Viburnum lantana - Heidekräuter  
 Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Bei der Durchführung von Bauplanungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in einem Abstand von ca. 2,50 m zur Außenwand der bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand in Einzelfall bis zu 1,50 m unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorrichtungen gemäß Regelwerk "Bauplanungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" zu treffen.  
 Der Abstand zu Fernleitungsanlagen der Deutschen Bundespost beträgt ebenfalls 2,50 m. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen notwendig.  
 Der Gehölzbestand auf Grünflächen und sonstigen Flächen soll erhalten werden, soweit sich der Bestand in das neue Bauplanungsgebiet einfügt.  
 Zu erhaltender Gehölzbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen.  
 Die räumliche Parkanlagen sind mit Bäumen und Sträuchern ausgestattet und mit Pflanzstraßen für Bäume zu gliedern. In 5 Stützplätzen ist ein großblättriger Laubbau zu pflanzen. Stützplätze sind entsprechend der Bekanntmachung über die Erhaltung der Verkehrsflächen durch Pflanzarbeiten zu gestalten. Zusätzlich sind z.B. Pflanzflächen mit Rosenzweigen, Scherenzweigen, Rosenzweigen.  
 Im Bereich der geplanten Straßensystemen werden in einem Abstand von 10 - 12 m Obstgehölze gepflanzt, die unterwuchs mit ausstehendem Gelände ohne Düngung oder Einsatz von Spritzmitteln zu nutzen.  
 Für die Grundstücke der Verkaufserlöse und des Kindergartens ist mit den jeweiligen Bauantrag ein Pflanzgeplänze mit den entsprechenden Pflanzarten einzureichen.  
**B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, § 9 Abs. 5 BauGB in Verb. mit Art. 21 BauGB**  
**1. Höhenlage der baulichen Anlagen**  
 Die Erdgeschosshöhe wird mit 0,30 bis 0,50 über der Straßenoberfläche bzw. dem Gelände festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage des Entwässerungsweges. Bei der Entwässerung herförmiger Räume ist unbedingt DIN 184 B, 1 Ziffer 14 - Schutz gegen Rückflut - zu beachten.  
**2. Bauliche Gestaltung**  
 Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung von 42° bis 45° auszuführen. Ein Kniestock von 0,5 m ist zulässig. Die Garagen sollen die gleiche Dachneigung wie die Hauptgebäude erhalten. Zusammengehörige Garagen sind in ihrer Gestaltung abzustimmen. Zur Dachdeckung dürfen nur geeignete Materialien Verwendung finden. Dachböden müssen einen Abstand von mind. 116 cm der Dachlängs von den Gebäudesohlen einhalten. Sie dürfen in der Regel eine Länge von 2,50 m nicht überschreiten.  
 Für die bauliche Raueile Gebäude südlich der Wohnhäuser der Planstraßen D2 / D3 ist festgesetzt, daß in keinem der für Feuerungsanlagen mit Festbrennstoffen vorgesehenen sind, Funkenfluggefahr und Prühlänge auszuweisen sind.

### 3. Einfriedungen

Die Einfriedungen dürfen einschließlich eines 10 cm hohen Zaunstreifens 1,0 m nicht überschreiten. Die Zäune sind mit Geländebau anfertigen. Zur freien Leinwand ist die Zaunhöhe nicht zulässig. Anstelle der Zäune können auch Hecken (z.B. Halbbirne, Liguster, Weißdorn, Heidekräuter, Heidekräuter) vorgesehen werden.  
 In Straßennähe dürfen die Hecken eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.  
 Für die Anpflanzung in Gartennähe wird auf die Bestimmungen des AB 808 verwiesen. Die Gartengrenzen müssen bis zu einer Tiefe von 0,50 m außerhalb der Einfriedung liegen.

### 4. Befestigung

Um die Verankerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen sind nur die unbedingt notwendigen Flächen zu versiegeln.  
 Weniger beanspruchte Flächen sollten so gestaltet werden, daß eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist, z.B. mit Natur- oder rasenverlegeten Pflaster o.ä. zu befestigen, zum Beispiel Garagenflächen.

### 5. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt nach Norden hin. Alle Regen- und Schmelzwässer werden mittels in öffentlichen Grund zu verlegender Kanäle zum Tiefpunkt an der Kreuzung Hühnerweg/Lützeler Weg zugeführt. Überflutet vor dem Ansetzen erfolgt eine Entlastung mittels Überlaufkanal. Daran anschließend wird die Schmutzfracht mit Hilfe einer Pumpstation und einer Druckleitung in den bestehenden Mischwasserkanal in der Coburger Straße transportiert.  
 Für die Entsorgung von Teilabwässern sind Kanäle mittels Grundstücksartikell auf Privatgrund zu verlegen.  
 Der Bau von Zisternen wird empfohlen (siehe Höhenlage).

### 6. Sichtverhältnisse

Inwieweit die Sichtverhältnisse durch Pflanzungen (Bäume, Hecken, Sträucher) Zäune (außer Haschendraht) genehmigt- und angelegten Bäumen die Straßensichtfläche der 31 228 (Coburger Straße) und der HAS 55 (Gleusdorfer Straße) nicht mehr als 0,8 m überlagern. Ebenensinnig dürfen dort Gegenstände gepflanzt und Erdabschüttungen vorgenommen werden.

### 7. Hinweise

Die baulichen Anlagen der Versorgungsunternehmen (Trafostellen) müssen in ihrer baulichen Gestaltung die Gebäudeformen des Gebietes angepaßt sein. Die Trafostellen sind mit Satteldächern auszuführen.  
 Die Anwendung von Solartechnik ist zulässig.  
 Beim Bau von Zisternen werden pro 100 m<sup>2</sup> bebauter Fläche 3 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen empfohlen. Ein Überlauf ist an den Kanal anzuschließen. Die Brauchwasserentwässerung ist vom Bewässerung des Gartens wie ausstrichlich anzugeben. Bei Verwendung von gemauerten Regenwässern innerhalb des Hauses sind die einschüssigen hydraulischen Vorrichtungen zu beachten. Mit dem Bauantrag ist eine detaillierte Planung der Hauswasserleitung mit vorzulegen. Durch Gültigwerden sind zeitlich begrenzte Beschränkungen im Bauplan nicht auszuschließen. Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sollte auf ein absolutes Minimum reduziert werden, bzw. völlig unterbleiben.  
 Bei der Erdbringung ist entsprechend die vorhersehbare Windrichtung zu beachten.

### D. Erläuterung des Maßes der baulichen Nutzung

Baugebiet	Art	Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschlossenheitszahl	Bauform	max. Wohnhöhe / Gebäude
A	WA	I + D II	0,2	0,6	△	2
B	WA	I + D II	0,3	0,6	△	2
C	WA	I + D II	0,35	0,7	△	2
D	WA	I + D II	0,4	0,8	△	2
E	WA	II + D III	0,4	1,0	△	2
F	WA	II + D III	0,4	1,2	△	2
G	MS	II + D III	0,4	1,2	△	2
H	Gemeinbedarf	I + D II	0,4	1,0	△	1



Übersichtplan M 1 : 25000

Planungsgruppe STRUNZ  
 Ingenieurbüro mbH  
 Am Markt 1  
 D-98544 Bamberg  
 Telefon 0931/2500  
 Telefax 0931/2500  
 E-Mail: strunz@strunz.de

Entwurf vom 20.01.1994  
 Änderung vom 27.02.1994  
 Ausgegeben am 09.05.1994  
 Änderung vom 15.12.1994  
 Änderung vom 15.12.1994

### Bebauungsplan "Mannlehen", Stadt Ebern

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 18.12.1992 beschlossen, für das Mannlehen einen Bebauungsplan aufzustellen.  
 Der Aufstellungsbescheid wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.08.1992 schriftlich bekannt gemacht.

SIEGEL

Die vorläufige Unterrichtung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB (vorgesehene Bürgeranhörung) fand in der Zeit vom 17.08.1992 bis 18.08.1992 statt.

SIEGEL

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung in der Fassung vom 10.10.1994 wurde aufgrund des Auslegungsergebnisses des § 1 Abs. 1 BauGB am 15.12.1994 öffentlich ausgestellt.  
 Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.09.94 bis 31.09.94 öffentlich ausgestellt.

SIEGEL

Die Stadt Ebern hat mit Beschluß des Stadtrates vom 17.11.1994 den Bebauungsplan § 10 BauGB in der Fassung vom 10.10.1994 als Satzung beschlossen. Dieser Satzungsbescheid wurde am 15.12.1994 aufgebunden, der Geltungsbereich geringfügig geändert und der Plan in der Fassung vom 03.12.1994 erneut als Satzung beschlossen.

SIEGEL

Die Stadt Ebern hat mit Beschluß des Stadtrates vom 10.04.95 den Landratsrat Heilbronn entsprechend § 10 BauGB angepaßt.  
 Verändertes Maßstabverhältnis wurde nicht geltend gemacht.

SIEGEL

Die Durchführung des Verwaltungsverfahrens wurde am 16.12.95 gemäß § 12 BauGB öffentlich bekanntgemacht.  
 Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit dem Tag der öffentlichen Dienststunden in den Amtsräumen der Gemeinde 10 zu jeder Tages- und Nachtzeit eingesehen und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.  
 Der Bebauungsplan ist nicht rechtsverbindlich.  
 Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie der §§ 24 und 25 BauGB ist hingewiesen worden.

SIEGEL

Heilbronn  
 E. Weich  
 8. Bgm.