

# Bebauungsplan "Mannlehen", Stadt Ebern

Der Stadtrat ... hat in seiner Sitzung vom 16.07.1992 <sup>/17.11.94</sup> beschlossen, für das Gebiet Mannlehen ... einen Bebauungsplan aufzustellen.  
Der Aufstellungsbeschuß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.08.1992 / 5.4.95 ortsüblich bekannt gemacht.

SIEGEL



R. Feulner  
1. Bürgermeister

Die vorzeitige Unterrichtung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB (vorgezogene Bürgerbeteiligung) fand in der Zeit vom 17.08.1992 bis 18.09.1992 statt.

SIEGEL



R. Feulner  
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung in der Fassung vom 19.05.1994 ... wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Stadtrates ... vom 19.05.1994 ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.09.94 mit 31.10.94 öffentlich ausgelegt.

SIEGEL



R. Feulner  
1. Bürgermeister

Die Stadt Ebern hat mit Beschluß des Stadtrates vom 17.11.1994 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 19.05.1994 als Satzung beschlossen. Dieser Satzungsbeschuß wurde am 15.12.1994 aufgehoben, der Geltungsbereich geringfügig geändert und der Plan in der Fassung vom 15.12.1994 erneut als Satzung beschlossen.

SIEGEL



R. Feulner  
1. Bürgermeister

Die Stadt Ebern hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 10.4.95 dem Landratsamt Haßberge entsprechend § 11 Abs. 3 BauGB angezeigt.  
Verletzungen von Rechtsvorschriften wurden nicht geltend gemacht.



Landratsamt Haßberge

1.A.

  
E. Weber  
Regierungspräsident

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 16.8.95 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in den Amtsräumen der Rathauses VG zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.



E. Weber  
2. Bgm.

1. Bürgermeister



## I. PRÄAMBEL

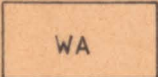


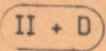




Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) erläßt die Stadt Ebern folgende  
Satzung zum Bebauungsplan "Mannlehen".

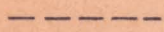
Für den Bebauungsplan "Mannlehen" gilt der von der Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH, Bamberg, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 15.12.1994 . . . ., der zusammen mit den Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

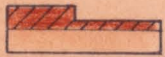
- das Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt  
geändert durch Artikel 6, Absatz 29 des Gesetzes vom 27.12.1993 (BGBl. I S. 2378),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt  
geändert durch das Gesetz vom 27.04.1993, (BGBl. I S. 466)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.1994

## II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

	allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
	Mischgebiet § 6 BauNVO
	Geschoßflächenzahl § 20 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl § 19 BauNVO
I + D	ein Vollgeschoß und ausgebautes Dach (I + D $\hat{=}$ II als Höchstgrenze, wobei das 2. Vollgeschoß im Dachgeschoß liegt)
	Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO zwingend (II + D $\hat{=}$ III als Höchstgrenze, wobei das 3. Vollgeschoß im Dachgeschoß liegt)
II + D	zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dach, (II + D $\hat{=}$ III 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 Ansiedlung von Verkaufseinrichtungen im Erdgeschoß



Firstrichtung



bestehendes Gebäude (Haupt-/ Nebengebäude)



Fläche für Gemeinbedarf; Zweckbestimmung Kindergarten



Fahrbahnen teilweise mit Aufpflasterungen



Verkehrsberuhigter Bereich



Gehwege/Wirtschaftswege



Bereich für Stellplätze/Parkplätze



Verkehrsgrünfläche/teilweise Parkstreifen



Straßenbegrenzungslinie



Sichtdreiecke



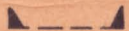
Einfahrt

TG

Tiefgarage

GGA

Gemeinschaftsgaragen



Einfahrtsbereich



bestehende Bäume



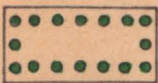
bestehende, zu erhaltende Bäume



neu zu pflanzende Bäume; öffentlich



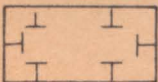
neu zu pflanzende Bäume; privat



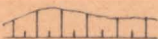
Pflanzgebot auf Privatgrund



öffentliches Grün



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



Böschungen



Trafostation mit beschränkter persönlicher Dienstbarkeit der EVO AG.



Abwasseranlage (Pumpwerk)



Standort für Abfallcontainer



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



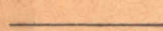
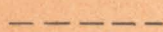
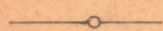
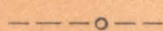
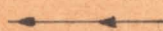
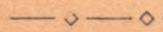

Grenze des Geltungsbereiches

837

Flurstücksnummer



Spielplatz

	Wasserleitung Bestand
	Wasserleitung Planung
	Mischwasserkanal Bestand
	Mischwasserkanal Planung
	Druckleitung
	20 kV Erdkabel
	Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht); Wegerecht im Erdgeschoß mit Querung des Gebäudes
PW	Pumpwerk
RÜB	Regenüberlaufbecken

### III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### A. Planungsrechtliche Festsetzungen, § 9 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 860 als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO sind die unter § 4 Abs. 3.1 - 5 ausnahmsweise zugelassenen Einrichtungen im allgemeinen Wohngebiet, sowie die unter § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zugelassenen Einrichtungen im Mischgebiet nicht zugelassen. Alle aufgeführten Ausnahmen sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

##### 2. Maß der baulichen Nutzung

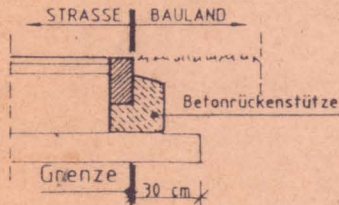
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen kenntlich gemacht.  
Die max. zulässige Grundflächenzahl im Sinne des § 19 BauNVO beträgt im allgemeinen Wohngebiet 0,4 und im Mischgebiet 0,6.  
Die max. Geschosßflächenzahl wird für das allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet mit 1,2 festgesetzt.  
Im gesamten Gebiet ist die offene Bauweise vorgeschrieben, wobei max. III Vollgeschosse errichtet werden dürfen (nähere Erläuterung siehe zeichnerische Festsetzungen, sowie Tabelle unter D).  
Nebenanlagen für die Tierhaltung sind nicht zulässig.

### 3. Verkehrsflächen

Die im Bebauungsplan eingetragenen Aufteilungen der Verkehrsflächen sind nicht verbindlich, sie bleiben den Fachplanungen vorbehalten.

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

Bei der Herstellung der Straßen müssen die Eigentümer damit rechnen, daß Böschungen in der Regel mit max. 1,5 m Breite auf den Baugrundstücken liegen. Eine Rückenstütze dient zum Halt eines Bord- oder Leistensteines am Rand der Verkehrsfläche. Diese werden wie in der Skizze dargestellt, ausgeführt. Dabei ist zu beachten, daß die notwendigen Schottertragschichten auch weiter in das Grundstück hineinragen. Nach Fertigstellung der Verkehrsflächen sind der Schotter und die Rückenstütze nicht mehr sichtbar.



### 4. Pflanz- und Erhaltungsgebote

Je 400 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum der nachfolgenden Arten zu pflanzen.

#### Pflanzliste:

##### Straßenbepflanzung

Gehölzarten des Eichen-Hainbuchenwaldes  
Hochstämme mind. 16 - 18 cm Stammumfang:

Acer platanoides - Spitzahorn  
Quercus robur - Stieleiche  
Tilia cordata - Winterlinde  
Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere

##### Pflanzgruppen

Hochstämme mind. 14 - 16 cm Stammumfang  
Heister mind. 2x v., 150 - 200 cm  
Sträucher mind. 1x v., 60 - 100 cm

Quercus robur - Stieleiche  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Acer platanoides - Spitzahorn  
Sorbus aucuparia - Eberesche  
Corylus avellana - Hasel  
Prunus spinosa - Schlehe  
Tilia cordata - Winterlinde  
Crataegus monogyna - Weißdorn  
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
Ligustrum vulgare - Liguster  
Rosa spec. - Heckenkirsche  
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel  
Cornus mas - Kornelkirsche  
Acer campestre - Feldahorn  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in einem Abstand von ca. 2,50 m zur Außenhaut der bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall um bis zu 1,50 m unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß Regelwerk "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" zu treffen.

- Der Abstand zu Fernmeldeanlagen 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 Bepflanzungskonzept einfügt.
- Zu erhaltender Gehölzbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen.
- Oberirdische Parkplatzanlagen sind mit Bäumen und Sträuchern einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern. Je 5 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Stellplätze sind entsprechend der Bekanntmachung über die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen durchlässig zu gestalten. Zulässig sind z.B. Pflasterflächen mit Rasenfugen, Schotterrasen, Rasengittersteine.
- Im Bereich der geplanten Streuobstwiesen werden in einem Abstand von 10 - 12 m Obsthochstämme **gepflanzt**, der Unterwuchs ist als extensives Grünland ohne Düngung oder Einsatz von Spritzmitteln zu nutzen.
- Für die Grundstücke der Verkaufseinrichtung und des Kindergartens ist mit dem jeweiligen Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

## B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, § 9. Abs. 4 BauGB in Verb. mit Art. 91 BayBO

### 1. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird mit **0,3m bis 0,5m über der Straßenoberkante bzw. dem Gelände** festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage des Entwässerungskanals. Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986 Bl. 1 Ziffer 14 - Schutz gegen Rückstau - zu beachten.

Im westlichen Teil (westlich Planstraße B) darf die felseitige Traufhöhe max. 3,0 m betragen.

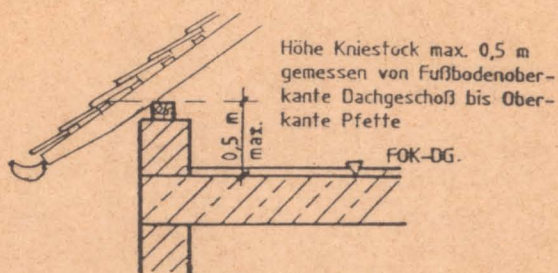
### 2. Bauliche Gestaltung

Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung von  $42 \pm 5^\circ$  auszuführen. Ein Kniestock von 0,5 m ist zulässig. Die Garagen sollten die gleiche Dachneigung wie die Hauptgebäude erhalten. Zusammengebaute Garagen sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen. Zur Dachdeckung dürfen nur rotgetönte Materialien Verwendung finden.

Dachgauben müssen einen Abstand von mind. 1/6 der Dachlänge von den Giebelgesimsen einhalten. Sie dürfen in der Regel eine Länge von 2,50 m nicht überschreiten.

Für die südliche Bauzeile (Gebäude südlich der Wendehammer der Planstraßen D2 / D3) wird festgesetzt, daß in Kaminen die für Feuerungsanlagen mit Festbrennstoffen vorgesehen sind, Funkenschutzgitter und Prallbleche einzubauen sind.





### 3. Einfriedungen

Die Einfriedungen dürfen einschließlich eines 10 cm hohen Zaunsockels 1,0 m nicht überschreiten. Die Zäune sind mit Gehölzen zu hinterpflanzen. Zur freien Landschaft hin sind die Zaunsockel nicht zulässig. Anstelle der Zäune können auch Hecken (z.B. Hainbuche, Liguster, Weißdorn, Hasel, Schlehe, Hundsrose) vorgesehen werden.

Im Straßenraum dürfen die Hecken eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

Für die Anpflanzung im Gartenbereich wird auf die Bestimmungen des AG BGB verwiesen.

Die Garagenvorflächen müssen bis zu einer Tiefe von 5,00 m außerhalb der Einfriedung liegen.

### 4. Befestigung

Um die Versickerung 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 humus- oder rasenverfugtem Pflaster o.ä. zu befestigen, zum Beispiel Garagenvorflächen.

### 5. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt nach Norden hin. Alle Regen- und Schmutzwässer werden mittels im öffentlichen Grund zu verlegender Kanäle dem Tiefpunkt an der Kreuzung Mittelweg/Lützelebener Weg zugeführt. Unmittelbar vor dem Angergraben erfolgt eine Entlastung mittels Überlaufbecken. 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 Teilabschnitten sind Kanäle mittels Grunddienstbarkeit auf Privatgrund zu verlegen.

Der Bau von Zisternen wird empfohlen (siehe C-Hinweise).

### 6. Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen Pflanzungen (Bäume, Hecken, Sträucher) Zäune (außer Maschendraht), genehmigungs- und anzeigefreie Bauten die Straßenoberfläche der St 2278 (Coburger Straße) und der HAS 55 (Gleusdorfer Straße) nicht mehr als 0,8 m überragen.

Ebensowenig dürfen dort Gegenstände gelagert und Erdaufschüttungen vorgenommen werden.

### C. Hinweise

Die baulichen Anlagen der Versorgungsunternehmen (Trafo etc.) müssen in ihrer baulichen Gestaltung den Gebäudeformen des Gebietes angepaßt sein. Die Trafohäuser sind mit Satteldächern auszubilden.


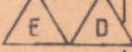






Die Anwendung von Solartechnik ist zulässig.

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 Brauchwassernutzung z.B. zum Bewässern des Gartens wird ausdrücklich empfohlen. Bei Verwendung von gesammelten Regenwässern innerhalb des Hauses sind die einschlägigen hygienischen Vorschriften und Bestimmungen zu beachten. Mit dem Bauantrag ist dann die detaillierte Planung der Hausanschlußsysteme mit vorzulegen.

Durch Gülleausbringung sind zeitlich begrenzte Beeinträchtigungen im Baugebiet nicht auszuschließen. Die Verwendung von Pflanzenschutzmittel sollte auf ein absolutes Mindestmaß reduziert werden, bzw. völlig unterbleiben.

Bei der Einbringung ist entsprechend die vorherrschende Windrichtung zu beachten.

D. Erläuterungen des Maßes der baulichen Nutzung

	Baugebietsart	Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschoßflächenz.	Bauform	max. Wohneinheit/Gebäude
A	WA	$I + D \cong II$	0,2	0,4		2
B	WA	$I + D \cong II$	0,3	0,6		2
C	WA	$I + D \cong II$	0,35	0,7		2
D	WA	$I + D \cong II$	0,4	0,8		2
E	WA	$II + D \cong III$	0,4	1,0		2
F	WA	$II + D \cong III$	0,4	1,2		6
G	MI	$II + D \cong III$	0,6	1,2		1
H	Gemeinbedarf	$I + D \cong II$	0,4	1,0		1