



Zeichnerische und textliche Festsetzungen

Gemäß dem DVGesetzbuch (DauGD) in der Fassung der Dekanatsverordnung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3736), der Planzonenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, sowie der Gemeindeordnung Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), das zuletzt durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.1.1. Mischgebiet (§6 BauNVO)
Die Zulässigkeit richtet sich nach §6, §12 und §14 BauNVO.
 - 1.2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.2.1. Grundflächenzahl
Gemäß § 19 BauNVO wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt (GRZ 0,4).
Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl GRZ von 0,4 ist gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Stellplätze und Nebenanlagen nach § 14 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.
 - 1.2.2. Geschossflächenzahl
Gemäß § 20 BauNVO wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt (GFZ 1,2).
 - 1.2.3. Zahl der Vollgeschosse
Die Anzahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO auf maximal drei (III) festgesetzt.
 - 1.2.4. Höhe baulicher Anlagen
Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darf die Firsthöhe eine Höhe von 12,00 Metern (FH 12m) nicht überschreiten.
Gemessen wird von der Erdgeschosssohlfußbodenoberkante bis zum obersten baulichen Abschluss des Gebäudes.
Die Höhen dürfen durch technische Ein- oder Aufbauten (z.B. Aufzugsanlagen, Heizungs- oder Klimatechnik, Antennen und Photovoltaikanlagen) bis zu maximal 1,50 Meter überschritten werden.
 - 1.3. Bauweise, Baugrenzen, Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB)
 - 1.3.1. Bauweise
Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Einzelhäusern und seitlichem Grenzabstand festgesetzt.
Es wird gemäß Art. 6 Abs. 7 Nr. 2 BayBO festgesetzt, dass im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Abstandsflächen von 0,4 H einzuhalten sind, mindestens jedoch drei Meter.
 - 1.3.2. Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen dürfen mit nachfolgender Einschränkung auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden:
freizuhaltende Sichtdreiecke
 - 1.3.3. Höhenlage baulicher Anlagen
Die Oberkante der Erdgeschosssohlfußbodenoberkante im Bereich des Hauptzugangs darf in Fläche 1 des Mischgebietes höchstens bei 267 m ü.N.N. liegen.
Die Oberkante der Erdgeschosssohlfußbodenoberkante im Bereich des Hauptzugangs darf in Fläche 2 des Mischgebietes höchstens bei 270 m ü.N.N. liegen.
 - 1.4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - 1.4.1. Zufahrtsbereich
 - 1.4.2. Private Verkehrsflächen
Der Fußweg auf dem Grundstück Fl.-Nr. 692 Gemarkung Ebern wird auf einer Breite von 3,00m ausgebaut.
Die Bestandszufahrt zu dem Grundstück Fl.-Nr. 700 Gemarkung Ebern bleibt erhalten.
 - 1.5. Flächen für Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit.
 - 1.6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Flächen, die nicht für Gebäude, Zufahrten oder Stellplätze benötigt werden, sind als Grünflächen zu gestalten. Bei allen Pflanzungen ist die Pflanzliste in der Begründung zum Bebauungsplan anzuwenden. Bei Sträuchern sind Pflanzen folgender Qualität zu verwenden: zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 bis 80 cm.
Bei Bäumen: Mindestqualität Stammumfang 12-14 cm.

Regelungen zum speziellen Artenschutz:
Gegebenenfalls erforderliche Baumfällarbeiten und Gehölzschnitt sind aus artenschutzrechtlichen Erwägungen nur von Oktober bis Februar zulässig. Um Bodenbrutern wirksam zu vermeiden, sind die Baufelder von April bis Juni von höherem Aufwuchs freizuhalten.

- 1.7. Sonstige Planzeichen
- 1.7.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1. Dächer
Zugelassen sind alle dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprechenden Dachformen und Dacheindeckungen.
Es sind nur Metalldächer zulässig, deren Beschichtung dem jeweils geltenden Stand der Technik entspricht.
- 2.2. Fassaden
Als Materialien für Fassaden ist Putz oder Holz zulässig. Fassadenbegrünung ist zulässig.
- 2.3. Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten.
- 2.4. Stellplätze
Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Der Nachweis kann dabei auch durch Stellplätze im Untergeschoss von Gebäuden erbracht werden.
Für das Grundstück Fl.-Nr. 700 der Gemarkung Ebern können die Stellplätze auch auf dem Grundstück Fl.-Nr. 699 Gemarkung Ebern nachgewiesen werden.
- 2.5. Gartengestaltung
Gärten sind als Grünflächen anzulegen. Die Anlage von größeren Kies- oder Steinflächen ohne Aufenthaltsfunktion ist bei der Gartengestaltung nicht zulässig.

3. Weitere Planeintragungen/Nachrichtliche Übernahmen

- Teilfläche des Mischgebietes
- Flurstücksnummern
- bestehende Grundstücksgrenze
- vorgesehener Abbruch von Nebengebäuden
- Bodendenkmäler
Gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG ist, wer Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde 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 befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Versorgungsleitungen
Alle erforderlichen Anschluss- und Versorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise zu erstellen. Die nachfolgenden Versorgungsleitungen wurden nachrichtlich in die Planunterlagen übernommen. Die jeweiligen Kabel- und Leitungsanweisungen sind zwingend zu befolgen. Ausschlaggebend ist die tatsächliche Lage der Leitung im Gelände.
- Bestehende Wasserleitung (nachrichtlich übernommen)
- Bestehende Schachtdeckel der Entwässerung (nachrichtlich übernommen)
- Barrierefreiheit
Eine barrierefreie Gestaltung der Wohneinheiten wird empfohlen.
- Mittelspannungskabel der Bayernwerk Netz GmbH
- Bauschutzbereich von 0,5m beiderseits der Leitungsachse.
- Niederspannungskabel der Bayernwerk Netz GmbH
- Straßenbeleuchtungskabel der Bayernwerk Netz GmbH

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
Geschossflächenzahl	Anzahl der Vollgeschosse
Höhe baulicher Anlagen	Bauweise

Mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Mittelweg" der Stadt Ebern treten im Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Mittelweg" und der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Mittelweg" außer Kraft.

Verfahrensvermerke

- 1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 27.02.2020 gemäß §2 Abs.1 BauGB i.V.m. §13a BauGB die 3. Änderung des Bebauungsplanes Mittelweg im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung beschlossen.
Der Änderungsbeschluss wurde am 02.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden
Da die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB durchgeführt wird, wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
- 3. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Mittelweg in der Fassung vom 28.05.2020 wurde mit der Begründung nach ortsüblicher Bekanntmachung am 02.07.2020 vom 13.07.2020 bis 14.08.2020 öffentlich ausgelegt. Eingegangene Stellungnahmen wurden vom Bau- und Umweltausschuss behandelt, das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- 4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Zu dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.05.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.07.2020 bis 14.08.2020 beteiligt.
- 5. Satzungsbeschluss
Die Stadt Ebern hat mit Beschluss des Stadtrats vom 29.10.2020 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Mittelweg in der Fassung vom 29.10.2020 gemäß §10 Abs.1 BauGB als Sitzung beschlossen.
- 6. Ausgefertigt.
Ebern, den 15. DEZ 2020
Jürgen Kleinmann
Stadtrat
Erster Bürgermeister
- 7. Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss wurde am 15. DEZ 2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Ebern zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Ebern, den 15. DEZ 2020
Jürgen Kleinmann
Stadtrat
Erster Bürgermeister



Projekt 1.81.07	3. Änderung des Bebauungsplanes "Mittelweg" - beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB Stadt Ebern, Landkreis Haßberge
-----------------	--

Satzungsexemplar Stand: 29.10.2020	Maßstab 1:500
---------------------------------------	---------------

Entwurfsverfasser: Am Kehlgraben 76
96317 Kronach
Tel. (09261)6062-0
Fax (09261)6062-60
e-mail: info@ivs-kronach.de
www.ivs-kronach.de
bearb. / gez.: se / se
Kronach, im Oktober 2020

ivs
ingebüro
für bauwesen
beratende ingenieure