



WA	GFZ 0,5
GRZ 0,3	II=E+D
GOK 10m	o
SD 35°-45°	

WA	GFZ 0,5
GRZ 0,3	II=E+1
GOK 10m	o
PD 5°-15°	WD 10°-20°

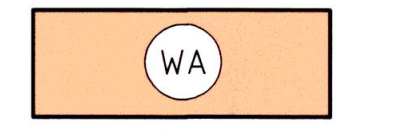
## Festsetzungen

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I, S. 1748, der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. 2007, S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 17. November 2014 (GVBl. 2014, S. 478), der Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 32), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548), der Planzuchtverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509) sowie der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. 1998, S. 796), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 37 der Verordnung vom 22. Juli 2014 (GVBl. 2014, S. 286).

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

**1.1.1. Allgemeines Wohngebiet**  
Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Tankstellen sind nicht zulässig.



**GFZ 0,5**

**1.1.2. Geschossflächenzahl**  
Es wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt (GFZ 0,5). Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

**GRZ 0,3**

**1.1.3. Grundflächenzahl**  
Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt (GRZ 0,3). Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

**II=E+D  
II=E+1**

**1.1.4. Zahl der Vollgeschosse**  
Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei festgesetzt (II=E+D/II=E+1). Die Vollgeschosse sind in den festgelegten Stockwerken unterzubringen (E=Erdschoss, I=Obergeschoss, D=Dachgeschoss).

**GOK 10m**

**1.1.5. Höhe baulicher Anlagen**  
Es wird eine maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkante (GOK 10m) von zehn Metern als Höchstgrenze festgesetzt, gemessen von der Oberkante Erdschoss-Rollfußboden im Bereich des Haupteingangs bis zum höchsten Punkt des Daches. Untergeordnete Bauteile, wie Schote oder Antennen dürfen die festgesetzte Höhe um maximal 1,50 Meter überragen.

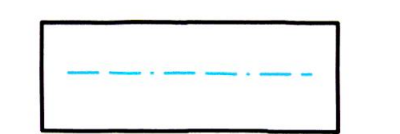
#### 1.2. Bauweise, Baugrenzen, Höhenlage, Stellung baulicher Anlagen

##### 1.2.1. offene Bauweise



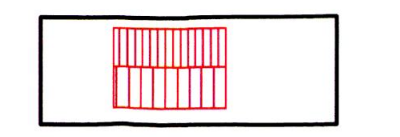
Es wird eine offene Bauweise mit Einzelhäusern und seitlichem Grenzabstand festgesetzt. Sofern zu errichtende Gebäude und bauliche Anlagen abstandsflächenpflichtig sind, so sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) einzuhalten.

##### 1.2.2. Baugrenze



Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

##### 1.2.3. Höhenlage, Stellung baulicher Anlagen



Bebauungsvorschlag  
Die Erdschossfußbodenhöhe wird mit 30 bis 50 cm über der Straßenoberkante bezogen auf die Mitte des Baukörpers festgesetzt. Bei der Entwässerung tieferliegender Räume sind unbedingt DIN 1986 Bl.1 Ziff.14 - Schutz gegen Rückstau - und DIN EN 12056 zu beachten. Der Dachfirst ist über die längere Gebäudeseite anzuordnen.

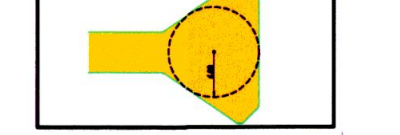
#### 1.3. Verkehrsflächen

##### 1.3.1. Straßenverkehrsflächen



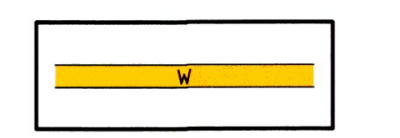
Die öffentliche Verkehrsfläche wird durch die Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt.

##### 1.3.2. Straßenbegrenzungslinie



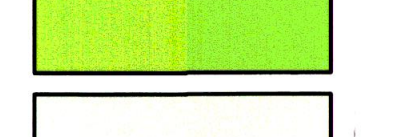
Zäune sind mit Gehölzen zu hinterpflanzen. Türen und Tore von Einfriedungen sind im Material und in der Gestaltung der übrigen Einfriedung anzupassen und dürfen in geöffnetem Zustand nicht in öffentliche Verkehrsflächen hineinragen.

##### 1.3.3. Wendeanlage



Werden Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellflächen entlang öffentlicher Verkehrsflächen eingefriedet, so muss die Einfriedung mindestens 5,50 Meter von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt sein. Der Platz zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem zurückgesetzten Tor muss ständig zum Abstellen von Kraftfahrzeugen freigehalten und darf nicht durch Ketten oder andere Einrichtungen abgesperrt werden.

##### 1.3.4. Fußwege



Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in einem Abstand von mindestens 2,50 Metern zu bestehenden und geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß Regelwerk „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu treffen.

##### 1.3.5. Wirtschaftsweg



Gehölbstand ist zu erhalten, soweit er sich in das neue Bepflanzungskonzept einfügt. Er ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

#### 1.4. Grünflächen

##### öffentliche Grünfläche



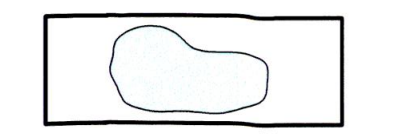
Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in einem Abstand von mindestens 2,50 Metern zu bestehenden und geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß Regelwerk „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu treffen.

Je 400 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, großkröniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Mindestqualität: Stammumfang 14-16 cm. Umheute und unbefestigte Flächen sind zu begrünen, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.

Zur freien Landschaft sind gemäß den Planeinträgen Gehölzpflanzungen vorzunehmen. Die im AGBB geforderten Grenzabstände bezüglich Bepflanzungen im Privatbereich sind einzuhalten.

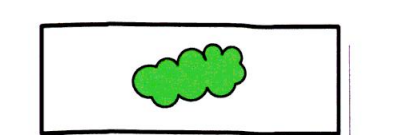
#### 1.5. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

geplantes Regenrückhaltebecken

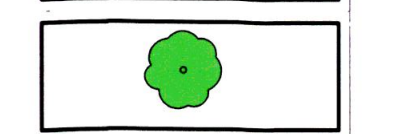


#### 1.6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

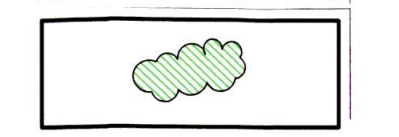
Erhaltenswerter Gehölzbestand



Bindung für Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen



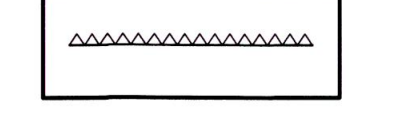
Bindung für Anpflanzung und Erhaltung von Sträuchern



#### 1.7. Sonstige Planzeichen

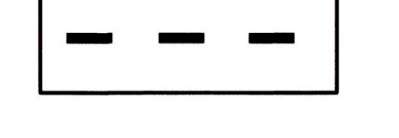
##### 1.7.1. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Innerhalb der Bauverbotszone der Kreisstraße HAS 51 (15 Meter vom Fahrbahnrand, gemäß Art. 23 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz [BayStrWG]) dürfen bauliche Anlagen aller Art (mit Ausnahme von Aufsichtstürmen und Abtragungen geringen Umfangs) nicht errichtet werden.



##### 1.7.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest.



#### 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

##### 2.1. Dächer

Zugelassen sind Sattel- (SD), Walml- (WD) und Pultdächer (PD). Die Dachneigung ist grundsätzlich beim Bayerwerk zu erfragen, ob in der Nähe der Arbeitsstelle Kabel der Elektrizitätsversorgung verlegt sind. Jedes unbeabsichtigte Freilegen oder Beschädigen von Kabeln ist sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind an einer solchen Stelle bis zum Eintreffen eines Beauftragten des Bayerwerks sofort einzustellen.

**E+D:  
SD 35°-45°**

**E+1:  
PD 5°-15°  
WD 10°-20°**

##### 2.2. Bödenversiegelung

Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, sollte die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Grundstückszufahrten, Fahrzeugstellplätze, Wege und Hofbefestigungen sollen daher mit wasserdurchlässigen Belägen, als wassergebundene Decken oder als Grünflächen mit Pflasterstreifen ausgeführt werden, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten.

##### 2.3. Denkmalschutz

Im Bereich der Planung sind archaische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen. Diese genießen den Schutz des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG), besonders Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 bis 4 DSchG. Im Falle des Auffindens von Bodendenkmälern ist der Finder verpflichtet, diese bis zum Ablauf einer Woche nach der unverzüglichen Anzeige bei der Archaischen Außenstelle Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, Telefon 0951/40650, Telefax 0951/406530, unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2, Art. 10 Abs. 2 DSchG). Weitere Erdarbeiten bedürfen der Erlaubnis (Art. 7 Abs. 1 DSchG), die bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

##### 2.4. Garagen und Nebengebäude

Nebengebäude wie Garagengebäude, Geräteschuppen, Gartenhäuser etc. sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen dürfen auch in das Hauptgebäude integriert werden. Pro Wohngebäude bzw. pro Wohnung innerhalb eines Gebäudes sind mindestens zwei Garagen oder Stellplätze auf dem Grundstück vorzusehen.

##### 2.5. Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind ortstypische Materialien zu verwenden. Alle Geschosse sind mit wenig strukturiertem Putz zu versehen. Naturstein oder Natursteinverkleidungen, Holz (auch Holzhäuser) oder Holzverkleidungen sind zulässig.

##### 2.6. Einfriedungen

Wird eine Grundstückseinfriedung vorgenommen, so darf die Höhe zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Meter nicht überschreiten. Eine Sockelhöhe von 10 cm darf nicht überschritten werden, außerdem sollte unter den Einfriedungen ein Freiraum von mindestens 10 cm freigehalten werden.

##### 2.7. Stellplätze

Vor den Garagen muss eine Kraftfahrzeug-Stellfläche von mindestens 5,50 Metern, gemessen vom Garagentor bis zur Straßenbegrenzungslinie, vorgesehen werden.

#### Weitere Planeintragen/Hinweise

Nutzungsschablonen:

Art der baulichen Nutzung	WA	GFZ 0,5	Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl	GRZ 0,3	II=E+D	Zahl der Vollgeschosse
Höhe baulicher Anlagen	GOK 10m	o	offene Bauweise
Dachform und Dachneigung	SD 35°-45°		

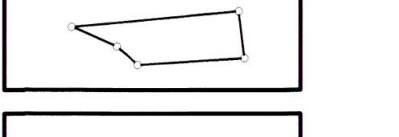
Art der baulichen Nutzung	WA	GFZ 0,5	Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl	GRZ 0,3	II=E+1	Zahl der Vollgeschosse
Höhe baulicher Anlagen	GOK 10m	o	offene Bauweise
Dachform und Dachneigung	PD 5°-15°	WD 10°-20°	Dachform und Dachneigung

#### Flurstücksnummern

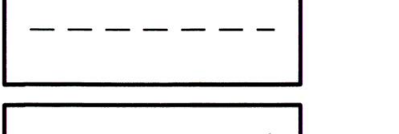
vorhandene Grundstücksgrenzen



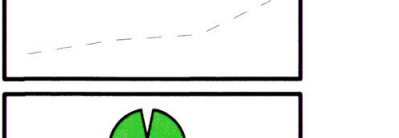
geplante Grundstücksgrenzen (Vorschlag)



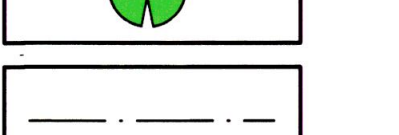
Höhenlinien



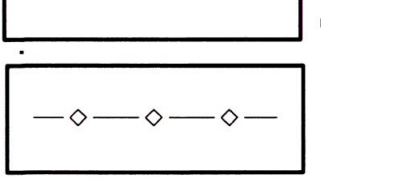
erhaltenswerter Baumbestand



30-Meter-Baubeschränkungszone entlang von Kreisstraßen



Versorgungskabel (Mittel- und Niederspannung) der Bayerwerk AG



#### Arbeiten in der Nähe elektrischer Anlagen

Erdkabel des Bayerwerks liegen im allgemeinen in Tiefen von 60 cm bis 1,50 Meter. Geringere Lagetiefen sind aber bei Kreuzungen mit anderen Anlagen oder infolge nachträglicher Straßenumbauten und Erdabtragungen nicht auszuschließen. Die Kabel können in Kunststoff- oder Betonröhren bzw. Formstücken verlegt sein. Sie können mit Ziegelsteinen oder Kunststoffplatten (gelb) abgedeckt und durch ein Trassenwarband gekennzeichnet sein. Rohre, Abdeckungen und das Trassenwarband schützen das Kabel jedoch nicht gegen mechanische Beschädigung. Sie sollen lediglich auf das Vorhandensein von Kabeln aufmerksam machen. Diese Warnmarkierungen können auch fehlen. Vor Beginn der Schachtarbeiten ist grundsätzlich beim Bayerwerk zu erfragen, ob in der Nähe der Arbeitsstelle Kabel der Elektrizitätsversorgung verlegt sind. Jedes unbeabsichtigte Freilegen oder Beschädigen von Kabeln ist sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind an einer solchen Stelle bis zum Eintreffen eines Beauftragten des Bayerwerks sofort einzustellen.

#### Bodenversiegelung

Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, sollte die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Grundstückszufahrten, Fahrzeugstellplätze, Wege und Hofbefestigungen sollen daher mit wasserdurchlässigen Belägen, als wassergebundene Decken oder als Grünflächen mit Pflasterstreifen ausgeführt werden, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten.

#### Denkmalschutz

Im Bereich der Planung sind archaische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen. Diese genießen den Schutz des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG), besonders Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 bis 4 DSchG. Im Falle des Auffindens von Bodendenkmälern ist der Finder verpflichtet, diese bis zum Ablauf einer Woche nach der unverzüglichen Anzeige bei der Archaischen Außenstelle Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, Telefon 0951/40650, Telefax 0951/406530, unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2, Art. 10 Abs. 2 DSchG). Weitere Erdarbeiten bedürfen der Erlaubnis (Art. 7 Abs. 1 DSchG), die bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

#### Drainagen

Im Bereich des Vorhabens befinden sich Drainagen, siehe auch Nr. 5.5 der Begründung zum Bebauungsplan.

#### Gebäudestellung

Die Bauwerber werden darauf aufmerksam gemacht, dass durch die Anordnung der Aufenthaltsräume auf der Gebäudesüdseite eine optimale Nutzung der Sonnenergie erreicht wird.

#### Niederschlagswasser

Um den Trinkwasserverbrauch im Baugebiet zu senken, wird empfohlen, das Niederschlagswasser von Dächern in dafür geeignete Sammelbehälter zu leiten und als Brauchwasser, etwa zur Gartenbewässerung, zu verwenden. Die Überläufe der Sammelbehälter sollten in Versickerungsanlagen oder in den Oberflächenwasserkanal eingeleitet werden. In den Oberflächenwasserkanal darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser eingeleitet werden. Auf Flächen, die an den Kanal angeschlossen sind, ist daher z.B. Autowaschen nicht gestattet.

#### Straßenbau

Am Ende der Erschließungsstraße wird eine Wendeanlage erstellt, die für dreischneige Müllfahrzeuge geeignet ist. Die für die Errichtung von Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sowie die notwendige Schotterschicht sind nicht im Plan eingetragen. Sie werden auf den Baulandflächen angelegt und sind von den Anwohnern zu düden. Die Nutzung bleibt den Eigentümern unbenommen. Bei der Herstellung der Straßen müssen die Eigentümer damit rechnen, dass Böschungen auf den Baugrundstücken liegen. Eine Rückenstütze dient zum Halt eines Bord- oder Leistensteines am Rand der Verkehrsfläche. Die dafür notwendige Schotterschicht wird in das Grundstück hineinragen. Nach Fertigstellung der Verkehrsflächen sind Schotter- und Rückenstützen nicht mehr sichtbar.

#### Versorgungsanlagen

Alle für das Gebiet erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie alle das Gebiet querenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise zu erstellen.

#### Verfahrensvermerke

##### Änderungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Ebern beschloss in seiner Sitzung vom 31. Juli 2014 die 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Stolzenrangen“ im Stadtteil Reutersbrunn. Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Der Änderungsbeschluss verliert am 14. November 2014 ortsblich bekannt gemacht.

##### Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 19. November 2014 in der Zeit vom 24. November 2014 bis 7. Januar 2015 zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Stolzenrangen“ im Stadtteil Reutersbrunn vom 12. November 2014 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und angehört. Über eingegangene Stellungnahmen wurde in der Stadtratssitzung am 29. Januar 2015 Beschluss gefasst; das Ergebnis wurde mitgeteilt.

#### Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans für das Allgemeine Wohngebiet „Stolzenrangen“ im Stadtteil Reutersbrunn in der Fassung vom 12. November 2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24. November 2014 bis 7. Januar 2015 öffentlich ausgelegt.

#### Erneute öffentliche Auslegung

Der überarbeitete Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans für das Allgemeine Wohngebiet „Stolzenrangen“ im Stadtteil Reutersbrunn in der Fassung vom 26. März 2015 wurde nach Planänderungen mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 8. April bis 23. April 2015 erneut öffentlich ausgelegt. Die betroffenen Behörden wurden von der Auslegung in Kenntnis gesetzt.

#### Satzungsbeschluss

Die Stadt Ebern hat mit Beschluss des Stadtrates vom 21. Mai 2015 die 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Stolzenrangen“ im Stadtteil Reutersbrunn gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26. März 2015 als Satzung beschlossen.

Ebern, den 17. Juni 2015



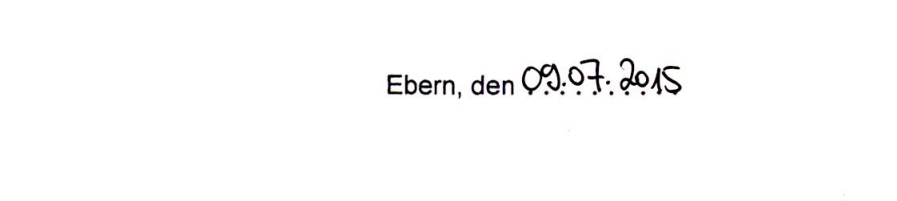
Das Landratsamt Hgßberge hat die Änderung des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 19.11.2014, Az. 140-411/14, genehmigt.

Ausgefertigt Ebern, den 08.07.2015



Die Erteilung der Genehmigung wurde am 08.07.2015 ortsblich bekannt gemacht; dabei wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung bei der Stadt Ebern zu jedermann Einsicht ausliegt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Stolzenrangen“ im Stadtteil Reutersbrunn ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Ebern, den 08.07.2015



Die Erteilung der Genehmigung wurde am 08.07.2015 ortsblich bekannt gemacht; dabei wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung bei der Stadt Ebern zu jedermann Einsicht ausliegt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Stolzenrangen“ im Stadtteil Reutersbrunn ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Ebern, den 08.07.2015



#### rechtskräftiger Bebauungsplan "Stolzenrangen" M:1/2.000



1. Änderung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Stolzenrangen“ im Stadtteil Reutersbrunn, Stadt Ebern

Stadt Ebern, Stadtteil Reutersbrunn  
Landkreis Hgßberge

Am Mühlbach 1  
97475 Zell am Main  
Tel. 09324 / 828 - 0  
Fax 09324 / 828 - 282

Schneider & Partner  
Ingenieur-Consulting GmbH

26. März 2015, ENDFASSUNG