 <p>PLANUNGSGRUPPE STRUNZ INGENIEURGESELLSCHAFT mbH BAMBERG BERATENDE INGENIEURE STADTPLANER LANDSCHAFTSARCHITEKTEN GEOGRAPHEN 96047 BAMBERG OTTO-STRASSE 11 TEL. 0951-98003-0 FAX 0951-9800340</p>	06.031.7	Datum	gez.	gepr.
	Vorentwurf
	Entwurf	02.03.2006	Ba	Ku
	Änderung	18.05.2006	Ba	Ku
	Änderung
	Satzung	18.05.2006	Ba	Ku

Einbeziehungssatzung "Steinberg-Ost" Stadt Ebern

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 02.03.2006 beschlossen, für das Gebiet "Steinberg-Ost" eine Einbeziehungssatzung aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.03.2006 ortsüblich bekanntgemacht.

Die öffentliche Auslegung bzw. Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 bzw. 3 BauGB erfolgte vom 27.03.06 mit 27.04.2006.

Die Stadt Ebern hat mit Beschluss des Stadtrates vom 18.05.2006 die Einbeziehungssatzung beschlossen.

06. Juni 2006

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom wurde die Einbeziehungssatzung verbindlich.

Die Einbeziehungssatzung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Ebern zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über ihren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.



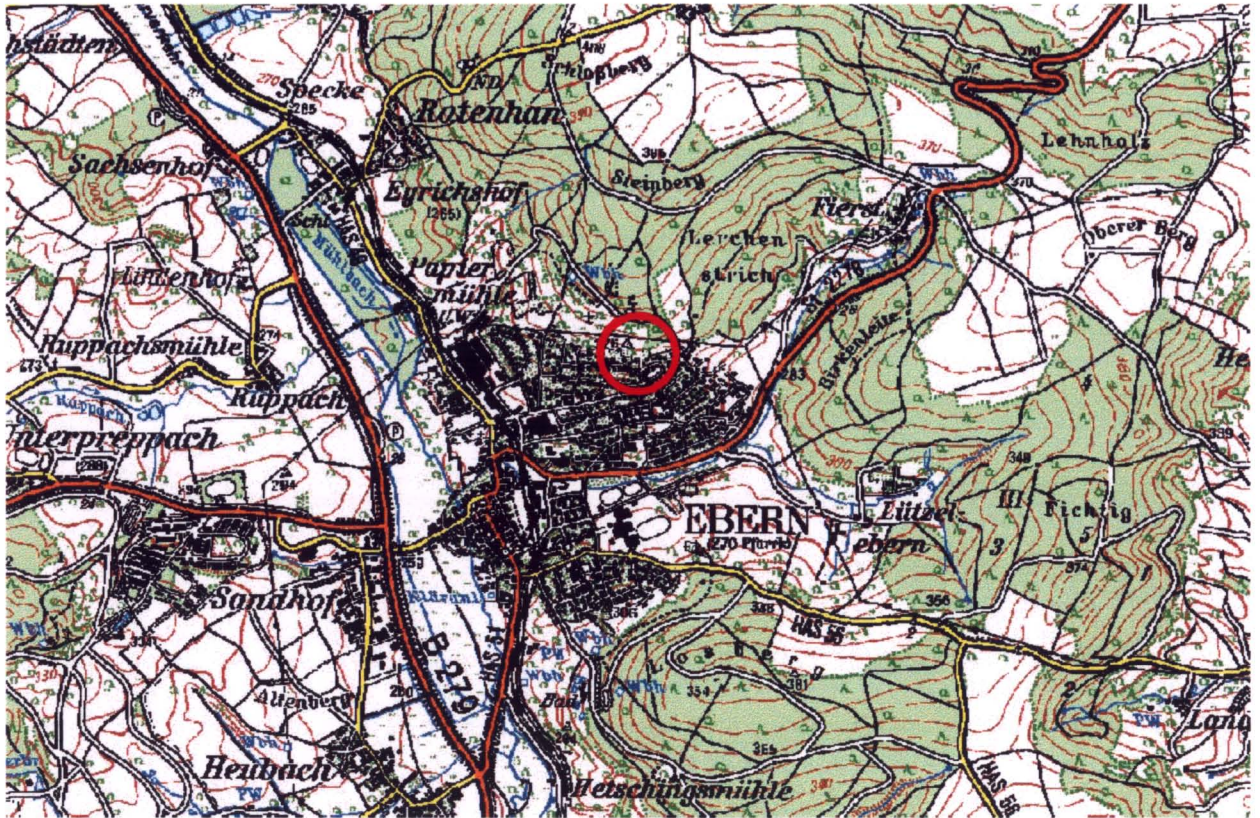
06. Juni 2006

Datum

Bürgermeister


R. Herrmann
1. Bürgermeister

Stadt Ebern





Übersichtslageplan ohne Maßstab

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,4	Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO
⊙0,8	Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO


BAUWEISE

	offene Bauweise; nur Einzelhausbebauung zulässig
	Baugrenze nach § 23 BauNVO
DN 0° bis 47°	Dachneigung 0° bis 47°



VERKEHRSFLÄCHEN

	Mischverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie

PLANUNG; NUTZUNGSREGELUNG; MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
--	--

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Geltungsbereich

ZEICHNERISCHE HINWEISE

----- vorgeschlagene Grundstücksgrenze



Fläche für die Landwirtschaft

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse

Dachneigung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen, (§ 9 Abs.1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO)

Es gilt eine Grundflächenzahl (GRZ, § 19 BauNVO) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ, § 20 BauNVO) von 0,8. Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

3. Bauweise

Es sind Einzelhäuser in offener Bauweise mit Satteldach, Walmdach, Flachdach oder Pultdach zulässig.

Das Dachgeschoss darf als zweites Vollgeschoss errichtet werden.

Garagen dürfen auch als Grenzbebauung errichtet werden. Stellplätze sind zulässig.

4. Pflanz- und Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Das Baugebiet ist umfassend zu durchgrünen. Je 500 qm Grundstücksfläche ist ein Obst- (Apfel, Kirsche, Birne) oder Nussbaum der nachfolgend genannten Sorten zu pflanzen.

Apfel

Freiherr v. Berlepsch, Rheinischer Bohnapfel, Ontario, Schöner von Boskoop, Kaiser Wilhelm

Birne

Bayerische Weinbirne, Wasserbirne, Conference

Kirsche

Große Schwarze Knorpelkirsche, Büttners Rote Knorpel, Große Prinzessinkirsche, Regina

Nuss/ Kastanie

Walnuss, Haselnuss, Fruchtlöse Kastanie

Flächenbefestigungen sind mit Materialien in möglichst wasserdurchlässiger Form auszuführen.

Die Baugrundstücke sind in den Außengrenzen mit großzügig angelegten randbegleitenden Anpflanzungen zu versehen.

Im Übergang zur freien Landschaft ist eine mindestens zweireihige freiwachsende Hecke mit heimischen Gehölzen der nachfolgenden Liste zu pflanzen:

Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyraster</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Roter Hartriegel	<i>Comus sanguinea</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Heckenrose	<i>Rosa arvensis</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

B Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. Verb. mit Art. 91 BayBO)

1. Höhenlage

Die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude an den Erschließungsanlagen wird mit 0,3 m bis 0,5 m über der Straßenoberkante der Erschließungsanlagen bzw. dem Gelände je nach Lage des Baurechts festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage der Erschließungsanlagen. Bei Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986 Blatt 12, Ziffer 14 -Schutz gegen Rückstau- zu beachten.

Die Vorlage der Einmessbescheinigung wird verbindlich festgesetzt.

2. Bauliche Gestaltung

Als Dachkonstruktion sind Satteldächer, Walmdächer, Flachdächer und Pultdächer zulässig. Die Dachneigung darf somit zwischen 0° und 48° betragen. Ein Kniestock von max. 0,5 m ist zulässig, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkannte Sparren, Schnittpunkt Außenseite Mauerwerk bzw. Drempel.

Zur Dacheindeckung dürfen nur rotgetönte Ziegeln / Materialien verwendet werden.

Dachaufbauten, Dachgauben, Dacherker und Zwerghäuser sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Sie müssen einen Abstand von mindestens 1/5 der Dachlänge von den Giebelgesimsen und untereinander einhalten. Eine Einzellänge von 5,00 m darf nicht überschritten werden. Die Gesamtsumme der Dachgaubenlänge darf nicht größer als zwei Drittel der Dachlänge betragen.

Die Gebäude sind als Putz- oder Holzbauten zu erstellen.

Sichtbetonoberflächen, Sichtmauerwerk, Schiefer- und Holzverkleidungen sind zulässig.

Farbliche Gestaltungen sind zulässig.

3. Einfriedungen (Art. 91 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

Einfriedungen handelsüblicher Art sind zulässig und grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen sowie in Höhe und Ausführungsart mit den benachbarten Einfriedungen abzustimmen. Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig. Die Höhe darf maximal samt Sockel nicht mehr als 1,80 m betragen.

Sie dürfen nicht in das Lichtraumprofil der Verkehrsflächen hineinragen. Bei Ausführung in Maschendraht ist eine Vor- und Hinterpflanzung mit einer Hecke vorzunehmen.

Die Erstellung eines Sockels ist zulässig. Dieser ist in Form einer geputzten Mauerscheibe, Bruchsteinmauer oder Klinker zu erstellen. Zur freien Landschaft hin sind Zaunsockel unzulässig.

Einfriedungen zwischen den Baugrundstücken sind zu hinterpflanzen. Versorgungsleitungen sind freizuhalten.

Es gelten folgende maximale Höhen:

- Sockelhöhe maximal 0,5 m
- Zaun im Lichtraumprofil max. 1,00 m
- Zaun max. 1,30 m

C Hinweise

Alllasten sind nicht bekannt. Sollte bei den durchzuführenden Erdarbeiten auf etwaige, bisher nicht bekannte Altablagerungen oder Deponien gestoßen werden, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Haßberge - Abfallrecht - zu benachrichtigen.