

Alwin

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 26.07.1984 beschlossen für das Gebiet STEINBERG-OST einen Bebauungsplan aufzustellen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 24.09.1984 ortsüblich bekannt gemacht.



Stadt Ebern

- 8. DEZ. 1985

Alwin

Feulner 1. Bürgermeister

Die öffentliche Darlegung und Anhörung nach § 2a BBauG (vorgezogene Bürgerbeteiligung) wurde vom 26.11.1984 bis 07.12.1984 durchgeführt.



Stadt Ebern

- 8. DEZ. 1985

Alwin

Feulner 1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung in der Fassung vom 20.02.1986 wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Stadtrates vom 20.02.1986 gemäß § 2a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 23.06.1986 mit 25.07.1986 öffentlich ausgelegt.



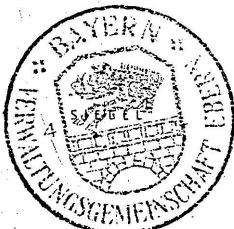
Stadt Ebern

- 8. DEZ. 1985

Alwin

Feulner 1. Bürgermeister

Die Stadt Ebern hat mit Beschluß des Stadtrates vom 18.09.1986 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG in der Fassung vom 20.02.1986 als Satzung beschlossen.



Stadt Ebern

- 8. DEZ. 1985

Alwin

1. Bürgermeister

~~NICHT~~ / OHNE AUFLAGE GENEHMIGT
GEMÄSS § 11 BBauG MIT BESCHIED

Das Landratsamt Haßberge hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 25.03.87 IV/2-670/2 gemäß § 11 BBauG genehmigt.



Herrmann
Bauberrat

SIEGEL

Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde am 10.4.1987 gemäß § 12 BBauG ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in VG Ebern, Mittlergasse 3 Ebern zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolgen des § 44c sowie des § 155a BBauG ist hingewiesen worden.



13. 04. 87

Stadt Ebern

Feulner 1. Bürgermeister

Alwin

I. VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BBauG)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und § 4 BauNV)

WA

Allgemeines Wohngebiet

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und §§ 16, 17 BavNVO)

	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
I + U	= (eingeschossig und Untergeschoß)	0,4	0,6
I + D	= (eingeschossig und Dachgeschoß)	0,4	0,6
I + U + D	= (eingeschossig und Untergeschoß und Dachgeschoß)	0,4	0,8
II + D	= (zweigeschossig und Dachgeschoß)	0,4	0,9
II + U + D	= (zweigeschossig und Untergeschoß und Dachgeschoß)	0,4	1,0
III + D	= (dreigeschossig und Dachgeschoß)	0,4	1,1

4. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

△ E

offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

△ ED

offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

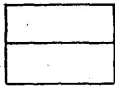
△ H

besondere Bauweise, nur Hausgruppen zulässig

Baugrenzen

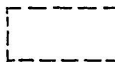
Für die Wohngebäude sind die Abstandflächen der BayBO einzuhalten

5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)



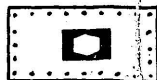
Wohngebäude mit der Hauptfirstrichtung

6. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)



Flächen für Garagen oder Stellplätze

7. Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG)



Kindergarten

8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

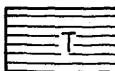


Straßenverkehrsflächen



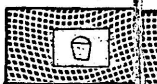
Straßenbegrenzungslinie

9. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG)



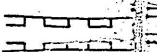
Elektrizität (Trafo)

10. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)



Spielplatz

11. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sowohl für das vordere als auch das hinterliegende Grundstück

12. Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BBauG)

GGA

Gemeinschaftsgaragen

GST

Gemeinschaftsstellplätze

13. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BBauG)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sind im Bebauungsplan nicht gesondert aufgeführt. Sie werden auf den Baulandflächen angelegt und sind von den Angrenzern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Eigentümern ungenommen.

14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 BauNVO)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

15. Baugestaltung:

Dachgestaltung

Die Dächer der eingeschossigen (I, I + U, I + U + D) Gebäude können als Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von $30^\circ - 45^\circ$ ausgeführt werden. Die Dächer der mehrgeschossigen Gebäude sind als Satteldach mit einer Neigung von $30^\circ - 40^\circ$ auszuführen.

ber. auf Grund des
MR. beschl. v. 25.1.90, TOP 10

19.02.90

Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Dachgauben dürfen auf drei Fünftel der Dachlänge errichtet werden. Bei Einzelgauben wird die max. Länge auf fünf Meter festgelegt. Bei mehreren Gauben ist ein Abstand untereinander zu halten, der mindestens die Hälfte der längsten Gaubenlänge beträgt. Die Dachgauben dürfen eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten. Die Fensterbrüstungen müssen in der Dachebene liegen. Bei Dachaufbauten ist Art. 48 BayBO und § 14 IV BayBO zu beachten. Als Dachdeckung sind dunkel getönte Materialien zu verwenden. Die Ausführung eines Kniestockes bis 0,5 m ist zulässig.

Garagengestaltung und höhenmäßige Einstellung der Garagen

Garagen müssen mindestens einen Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie haben. Bei einzeln stehenden Garagen sind Flachdächer zulässig. Garagen, die an das Hauptgebäude angebaut sind, können die gleiche Dachgestaltung wie das Hauptgebäude erhalten. Eine Überschreitung der Traufhöhe von 2,75 m ist bei talseits der Straße liegenden Garagen zulässig! Garagen, die an das Hauptgebäude angebaut sind, können als Dachterrasse ausgebildet werden, wenn dies gestalterisch vertretbar erscheint. Bei zusammengebauten Garagen ist eine aufeinander abgestimmte Bauweise erforderlich. Garagengebäude, die talseits der Straße liegen, dürfen mit FOK nicht über dem Niveau der Straße liegen!

Einfriedungen

Als Einfriedungen der Grundstücke sind an den Verkehrsflächen nur Hecken, Holz- oder Maschendrahtzäune bis 1 m Höhe, gegebenenfalls auf max. 0,2 m hohem Sockel, zulässig. Die Garagenvorplätze müssen außerhalb der Einfriedungen liegen, wenn der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie ≥ 5 m beträgt.

Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird mit 0,5 m über der Straßenverkehrsfläche bzw. dem Mittelwert des bergseitig zwischen den Hauskanten liegenden Geländes festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage des Entwässerungskanales. Bei der Bestimmung der Geschoßeinteilung ist hierauf Rücksicht zu nehmen. Die Entwässerungsmöglichkeit des Untergeschosses ist in den Bauvorlagen nachzuweisen (Schutz gegen Rückstau DIN 1986 Bl. 1 Ziff. 14).

16. Nebengebäude und Nebenanlagen

Nebengebäude außer Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Sie dürfen eine Fläche von 20 m² und eine Höhe von 2,75 m nicht überschreiten (Art. 12 Abs. 1 und 2 BayBO ist zu beachten). Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind zulässig.

17. Ausnahmen und Befreiungen

Architektonisch individuell gestaltete Entwürfe, die geringfügig von den Grundzügen der Festsetzungen abweichen (z.B. erdgeschossige Winkelhäuser unter Einhaltung der Hauptfirstrichtung, ungleiche Dachneigung), sind als Ausnahme gem. § 31 BBauG zulässig.

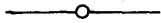
II. HINWEISE



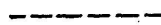
vorhandene Wohngebäude mit Firstrichtung



vorhandene Garagen und Wirtschaftsgebäude



vorhandene Grenzen



geplante Grenzen

Schallimmissionen

Entlang der Coburger Str. (St. 2278) ist mit Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu rechnen. Die Anlieger wird empfohlen, die Räume die einer grösseren Ruhe bedürfen auf der schallabgewandten Seite einzurichten bzw. von Immissionen betroffene Räume durch Schallschutzfenster zu schützen.

III. RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.08.1976 (BGBl. I, S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch G. vom 06.07.1979 (BGBl. I, S. 949)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bek. vom 15.09.1977 (BGBl. I. S. 1763)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 30.07.1981 (BGBl. I, S. 833)

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (GVBl. S. 419, ber. S. 1032)