Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Vorbacher Seeleite Nord", mit integriertem Grünordnungsplan, Stadt Ebern, Landkreis Haßberge, M = 1:1000

I. Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Stadt Ebern folgende Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Vorbacher Seeleite Nord":

Für den Bebauungsplan gilt der von Dipl.-Ing. Architekt Robert Herrmann, Ebern, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 29. 01. 2026, der zusammen mit den Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

Rechtsgrundlagen sind:
- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO)

in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

II. Zeichnerische Festsetzungen

MD 2Wo	Dorfgebiet mit max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude
II	Zahl der zulässigen Vollgeschosse
E	Einzelhausbebauung
0,3	Grundflächenzahl
0,4	Geschossflächenzahl
	Baugrenze
	Wohnhaus mit Garage und Nebenräumen
	Bestandsgebäude (Gerätehalle)
	Dorfgebiet (MD)
	Straßenverkehrsgrundstück
	Einfahrt
	Straßenbegrenzungslinie
	neu zu pflanzende Obstbäume
	Genzlinie für Landschaftsschutzgebiet Naturpark Haßberge
	Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Vorbacher Seeleite Nord"
	nachrichtlich: Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Vorbacher Seeleite"
	Grenze landschaftliches Vorbehaltsgebiet
	öffentliche Grünfläche
	Waldfläche
RRB	Fläche für die Wasserwirtschaft und Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhaltebecken)
	Ausgleichsfläche mit Pflanzgebot

III. Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
Als Art der baulichen Nutzung wird **"Dorfgebiet", MD**, gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung
Es gilt eine Grundflächenzahl (**GRZ**, § 19 Abs. 1 BauNVO) von **0,3**
Es gilt eine Geschossflächenzahl (**GFZ**, § 20 Abs. 2 BauNVO) von **0,4**

3. Bauweise (§ 22 BauNVO), überbaubare Grundstücksfläche
Als Bauweise wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO die **offene Bauweise** festgelegt.
Es werden nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zugelassen.

4. Nebenanlagen
Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Ausnahme: Stellplätze, Garagen und Bestandsbauten auf dem Fl.-St. Nr. 70, Gem. Vorbach, diese dürfen auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden.

5. Pflanzgebote
Der 4 m breite private Grundstücksstreifen ist mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen (beispielhaft die nachfolgende Artenliste). Zur Randeingrünung ist die Anpflanzung mit mind. zweireihigen, naturnahen freiwachsenden Heckenstrukturen durchzuführen, Pflanzabstand 1,30 x 1,30 m.
Die zu pflanzenden Gehölze sind artentsprechend zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang entsprechend den Festsetzungen der Pflanzgebote zu ersetzen.

Die Pflanzungen sollen in den angegebenen Qualitäten ausgeführt werden:
- Hochstamm, 3xv, mDb, StU 12 - 16
- Hei., 2xv, 125 - 150 (mit oder ohne Ballen, je nach Angebot)
- VStr., 3 - 4 Tr., 50 - 80 cm

Pflanzenliste:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Stiel-Eiche
Rhamus fragula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Gewöhnliche Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Sollte das Baugrundstück nicht eingezäunt werden, sind die Heckenpflanzungen mit geeigneten Mitteln gegen Wildverbiss zu schützen. Während der Dauer der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist die Pflanzfläche zur Unterdrückung von Unkrautaufwuchs und zur Reduzierung der Verdunstung mit Strohmulch (Dicke ca. 10 cm) abzudecken. Pflege und Unterhalt sind so lange zu gewährleisten, bis die Pflanzen auch ohne Unterstützung dauerhaft überlebensfähig und im Bestand gesichert sind.

B Bauordnungsrechliche Festsetzungen

1. Fassadengestaltung
Zum Schutz von europäischen Vögeln sind zur Fassadengestaltung keine reflektirenden, reinweißen oder fluoreszierenden Farben bzw. Materialien zugelassen.
An der Süd- und Ostseite des Wohnhauses sind an den Fassaden jeweils zwei Fledermaus-Spaltquartiere sachgemäß anzubringen.

2. Dachgestaltung
Als Dachform sind Flachdach, Pultdach, Walmdach, Pyramidendach und Satteldach mit Dachneigung bis max. 52° zulässig. Geneigte Dächer sind in ihrer Farbgebung rotbraun, anthrazit bis schwarz zu halten. Dachbegrünung ist zulässig. Die Ausbildung eines Kniestocks (von OK Rohdecke im DG, bis UK Fußpfette) in Höhe von max. 0,75 m ist zulässig.

3. Einfriedungen
Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2 Metern nicht überschreiten. Zäune sollen mit Gehölzen hinterpflanzt werden. Sockelmauern zur freien Landschaft hin sind nicht zugelassen. Die Zaunanlagen haben einen Bodenabstand von mind. 10 cm.

4. Durchlässigkeit der Oberflächen
Parkplätze, sowie sonstige befestigte Flächen und Verkehrsflächen auf dem privaten Grundstück, sind versickerungsfähig zu gestalten. Zulässig sind z. B. Pflasterflächen, Schotterrasen oder Rasengittersteine.

5. Regenerative Energien
Die Nutzung von Solarenergie, sowohl der Einsatz von Solarkollektoren (Warmwassergewinnung) als auch der Einsatz von Photovoltaik-Anlagen (Stromgewinnung) ist zulässig. Kollektoren bzw. Module auf Dächern müssen vom Schnittpunkt Außenwandebene/Dachfirstlinie einen Mindestabstand von 0,30 m einhalten.

6. Beleuchtung
Zur Beleuchtung der Außenanlagen sind insektenschonende Beleuchtungsmittel ohne UV-Anteil im Lichtspektrum einzusetzen. Beleuchtungskörper sind so anzuordnen, dass Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden. Die Außenbeleuchtung ist auf das notwendige Minimum zu beschränken. Lichtfluter an der Fassade und Beleuchtungen zu Dekorationszwecken sind nicht zugelassen. Verboten sind Leuchtmittel mit Wellenlängen unter 549nm und korrelierender Farbtemperatur >2700K. Die Lampen sollen voll abgeschirmt sein und nach unten abstrahlen. Automatische Beleuchtungen müssen 2 Stunden nach Sonnenuntergang abgeschaltet werden. Notwendige Arbeitsbeleuchtungen sollen auf den tatsächlichen Arbeitsbereich und die Arbeitszeit beschränkt werden. Ein Geländestreifen von 10 m Tiefe, entlang des Waldrandes, ist von jeglicher Beleuchtung frei zu halten!

7. Abfallrecht
Sollten bei den durchzuführenden Grabungsarbeiten Verdachtsmomente auf etwaige Altdeponien, Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vorhanden sein, sind diese Arbeiten einzustellen und das Landratsamt Haßberge - staatliches Abfallrecht - ist unverzüglich zu benachrichtigen.

8. Forstwirtschaftliche Belange
Die Baumfallgrenze von 30 m ist einzuhalten. Sollte diese nicht eingehalten werden können, ist durch privatrechtliche Regelungen zu gewährleisten, dass Schäden durch Baumfall keine Wohn- u. Aufenthaltsräume betreffen können und somit kein Personenschaden entsteht. Aufenthaltsräume sind so zu errichten, dass die Baumfallgrenze für diese gewährleistet ist. Der Zustand der angrenzenden Bäume ist regelmäßig zu begutachten um möglichst frühzeitig auf Gefahren aufmersam zu werden.
Gebäudeteile die innerhalb der Baumfallgrenze errichtet werden, sind so baulich zu gestalten, dass trotz eines Baumfalls ein Personenschaden ausgeschlossen werden kann.

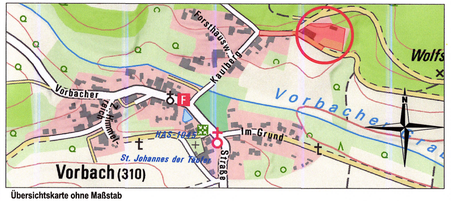
9. Hinweis: Unverwahrtes Feuer und offene Feuerstellen, welche im Abstand von weniger als 100 Metern zum Wald angelegt werden, sind erlaufnispflichtig!

Definition Kniestock

Nutzungsschablone im B-Plan

A		
B	C	
D	E	

A) Art der baulichen Nutzung
B) Grundflächenzahl GRZ
C) Geschossflächenzahl GFZ
D) nur Einzelhäuser zulässig
E) Zahl der Vollgeschosse



Übersichtskarte ohne Maßstab

Entwurfsverfasser:
Dipl.-Ing. Robert Herrmann
Neubrückentorstraße 8
96106 Ebern
Tel. 09531 6775
Mobil 01702207350
E-Mail: herrmann-ebern@t-online.de

PLANUNGS-STUFEN		Datum
	Vorentwurf	25. 07. 2025
	Änderung	24. 11. 2025 18. 12. 2025, Stadtrat
	Änderung	29. 01. 2026
	Satzung	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Vorbacher Seeleite Nord", mit integriertem Grünordnungsplan, Stadt Ebern, Landkreis Haßberge

Verfahrensvermerk

1. **Der Stadtrat Ebern hat in der Sitzung vom 25. 09. 2025 gemäß § 12 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Vorbacher Seeleite Nord" beschlossen.**
2. **Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06. 10. 2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.**
3. **Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25. 07. 2025 hat in der Zeit vom 07. 10. 2025 bis 10. 11. 2025 stattgefunden.**
4. **Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25. 07. 2025 hat in der Zeit vom 07. 10. 2025 bis 10. 11. 2025 stattgefunden.**
5. **Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 18. 12. 2025 ortsüblich bekannt gemacht.**
6. **Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans "Vorbacher Seeleite Nord", in der Fassung vom 18. 12. 2025, hat in der Zeit vom 19. 12. 2025 bis 26. 01. 2026 stattgefunden.**
7. **Zu dem Entwurf des Bebauungsplans "Vorbacher Seeleite Nord", in der Fassung vom 18. 12. 2025, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19. 12. 2025 bis 26. 01. 2026 beteiligt.**
8. **Die wiederholte Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 09. 02. 2026 im Internet veröffentlicht sowie ortsüblich bekannt gemacht.**
9. **Der Entwurf des Bebauungsplans "Vorbacher Seeleite Nord" in der Fassung vom 29. 01. 2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie kurzer artenschutzrechtlicher Beurteilung mit Umweltbericht und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wiederholt in der Zeit vom 10. 02. 2026 bis 12. 03. 2026 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten: Einsichtnahme in der VG Ebern, Zimmer 1.03, Rittergasse 3, während der Dienstzeiten. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.**
10. **Die wiederholte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans "Vorbacher Seeleite Nord", in der Fassung vom 29. 01. 2026, hat in der Zeit vom 10. 02. 2026 bis 12. 03. 2026 stattgefunden.**
11. **Der Stadtrat Ebern hat mit Beschluss vom** 16.03.26 **den Bebauungsplan "Vorbacher Seeleite Nord" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom** 16.03.26 **als Satzung beschlossen**
    Stadt Ebern, den 18.05.26
    ~~Jürgen Hennemann~~
    ~~Erster Bürgermeister~~ Isabell Zimmer 1. Bürgermeisterin
12. **Ausgefertigt**
    Stadt Ebern, den 18.05.26
    ~~Jürgen Hennemann~~
    ~~Erster Bürgermeister~~ Isabell Zimmer 1. Bürgermeisterin
13. **Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am** 22.04.26 **gemäß § 10 Abs. 3, HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses hingewiesen.**
    Stadt Ebern, den 06.05.26
    ~~Jürgen Hennemann~~
    ~~Erster Bürgermeister~~ Isabell Zimmer 1. Bürgermeisterin