

Textteil der Festsetzungen für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bei der Schule“

Rechtsgrundlagen der Ergänzungssatzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) und
- die Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Gemeindeordnung (GO)

jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung wird Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der BauNVO festgesetzt.

II. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Maß der baulichen Nutzung gelten:

Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,8
Zahl der Vollgeschosse	II

Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB)

Der Baukörper ist an das natürliche Gelände anzupassen und innerhalb der Grund- und Geschossflächenzahl im Plangebiet zulässig. Die Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO im Bereich des Haupteinganges nach Planstraßenhöhe festgesetzt.

III. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Zulässig ist offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen (§ 23 BauNVO) festgesetzt.

Gemäß Art. 6 Abs. 7 Nr. 2 BayBO wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Abstandsflächen von 0,4 H einzuhalten sind.

IV. Nebenanlagen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Stellplätze, Garagen- und Nebengebäude dürfen auch außerhalb der Baugrenze und an den Grundstücksgrenzen mit einer Länge von mehr als insgesamt 9 m errichtet werden mit der Einschränkung, dass Sichtdreiecke freizuhalten sind. Nebengebäude wie Garagen sind ohne Einhaltung von Abstandsflächen mit bis zu 3 m Höhe im Mittel zulässig.

V. Pflanz- und Erhaltungsgebote, Ausgleichsflächen, Eingriffsregelung § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB

Das Baugebiet ist durch geeignete Bepflanzungen und Begrünungsmaßnahmen, auch in der Dachgestaltung zulässig, optimal aufzuwerten.

Flächen, die nicht für Gebäude, Zufahrten oder Stellplätze benötigt werden, können als Grün- und Freiflächen gestaltet werden.

Der vorhandene Gehölz- und Baumbestand ist soweit als möglich zu erhalten, die privaten Grünflächen sowie die nicht überbauten Bereiche sind vorwiegend gärtnerisch zu nutzen und mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Flächen, die nicht für Gebäude, Zufahrten oder Stellplätze benötigt werden, sind als Grünflächen zu herzustellen und zu erhalten. Dachflächen sind nach Möglichkeit in Teilen zu begrünen. Fassadenbegrünung ist zulässig.

Die Eingrünung der Grundstücke hin zu öffentlichen Verkehrsflächen ist nach Möglichkeit vorzusehen. Sichtdreiecke sind frei zu halten.

Bei allen Pflanzungen ist die nachfolgend bezeichnete Pflanzliste anzuwenden.

Bäume Auswahl:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Heinbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Feldulme	<i>Ulmus carpinifolia</i>

Bei Bäumen: Mindestqualität Stammumfang > 14 cm, Abstand > 15 m

Sträucher Auswahl:

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Zweiggrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>

Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kriech-Rose	Rosa arvensis
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

Bei den Sträuchern sind Pflanzen folgender Qualität zu verwenden:
Pflanzverband, Abstand 1,5 m x 1,5 m, zweireihig

Alle Flächenbefestigungen und Versiegelungen auf den Baugrundstücken sind mit Materialien in möglichst wasserdurchlässiger Form auszuführen.

Gehölzpflanzungen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Bei Gehölzpflanzungen ist zu beachten, dass diese außerhalb verlegter Versorgungsleitungen gelegen sind.

Alternativ ist die Verwendung von Pflanzen nach der GALK-Liste oder dem Stadtgrün 2021 zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. Art. 81 BayBO)

I. Bauliche Gestaltung Dachformen:

Zugelassen sind alle dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprechenden Dachformen und Dacheindeckungen und Materialien, auch Dachbegrünung

Im gesamten Planbereich sind alle Dachformen und Dachkonstruktionen mit einer Dachneigung von 0 ° bis 50 ° zulässig. Nebenanlagen sowie Garagen und Carports dürfen auch als Flachdach errichtet werden.

Ein Kniestock ist maximal bis zu 1,00 m zulässig, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren, Schnittpunkt Außenseite Mauerwerk bzw. Drempe.

Zur Dacheindeckung dürfen alle handelsüblichen Ziegeln und Materialien verwendet werden. Bei Verwendung von Metaldächern ist darauf zu achten, Blendwirkungen auszuschließen. Das Dachmetall muss eine geeignete grundwasserunschädliche Beschichtung enthalten, damit kein Metalleintrag in Gewässer erfolgt.

Dachaufbauten wie Dachgauben, Dacherker und Zwerghäuser und andere Dachkonstruktionen etc. sind zulässig.

II. Fassaden

Die Gebäude sind als Putz- Blech- Natursteinverblendungen oder Holzbauten zu erstellen. Sichtbetonoberflächen, Sichtmauerwerk, Schiefer- und Holzverkleidungen sind zulässig. Farbliche Gestaltungen sind zulässig. Fassadenbegrünung ist zulässig.

III. Stellplätze

Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen. Weiterer Stellplatzbedarf ist im näheren Umgriff des Plangebietes nachzuweisen.

IV. Einfriedungen:

Einfriedungen sind zulässig. Sie sind dem Geländeverlauf anzupassen sowie in Höhe und Ausführungsart mit den benachbarten Einfriedungen grundsätzlich abzustimmen. Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig. Die Höhe darf dabei maximal samt Sockel nicht mehr als 2,00 m betragen (Sockel maximal 0,2 m, Zaun max. 1,80 m.). Einfriedungen zur freien Landschaft hin, sind in sockelloser Ausführung durch Anpflanzungen heimischer Sträucher und Bäume vorzunehmen.

Im Lichtraumprofil sind Einfriedungen max. bis zu einer Höhe von 1,00 m, zulässig. Die Einfriedungen dürfen nicht in das Lichtraumprofil der Verkehrsflächen hineinragen. Bei der Ausführung in Maschendraht ist eine Vor- und Hinterpflanzung mit einer natürlichen Hecke vorzunehmen.

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

Die Einfriedungen zwischen den Baugrundstücken sind zu hinterpflanzen. Evtl. bestehende Versorgungsleitungen sind freizuhalten.

Im Übergang zur freien Landschaft hin sind die planzeichnerischen Festsetzungen maßgebend.

V: Hinweise

1. Altlasten:

Altlasten sind bekannt.

2. Bodendenkmale

Auf Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 DSchG wird hingewiesen.

3. Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH:

Die im Gebiet bestehenden Stromleitungen sind zu beachten (s. Anlage 1 der Begründung zur 1. Bebauungsplanänderung).

Im Planbereich verläuft eine 20 kV- Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH. Der Schutzzonenbereich der Freileitung beträgt in diesen Bereich 10,00 m beidseitig der Leitungsachse. Innerhalb des Schutzzonenbereiches ist nur eine eingeschränkte Bautätigkeit möglich.

Die Abstände entsprechend DIN VDE 0210 sind einzuhalten. Für die Richtigkeit des in den Lageplan eingetragenen Leitungsverlaufes besteht keine Gewähr. Maßangaben beziehen sich stets auf die tatsächliche Leitungssachse im Gelände. Eine Nachprüfung vor Ort wird empfohlen. Der Bauherr bzw. die Planungsbeauftragten Personen sind verpflichtet vor einer Baumaßnahme im Bereich von Versorgungsnetzen die Belange des Netzbetreibers anzufragen. Im Leitungsbereich sind Nutzungsänderungen des Geländes (Straße, Parkplätze, Spielplatz, usw.) sowie Änderungen am Geländeniveau der Bayernwerk Netz GmbH vorzulegen. Die Standsicherheit und die Zufahrt zu den Maststandorten müssen zu jeder Zeit gewährleistet sein. Eine Schutzzone um die Maststandorte mit 5,0 m (kreisförmig um den Mast) sind einzuhalten. Aufschüttungen, Lagerung von Baumaterial und -hilfsmittel im Leitungsbereich, sowie Grabungen im Mastbereich sind nicht bzw. nur nach Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH möglich. Eine generelle Bauhöhe innerhalb des Schutzzonenbereiches von Freileitungen der Bayernwerk Netz GmbH wird nicht erteilt. Die Bauhöhen werden im Rahmen von Bauvorhaben gemäß der DIN VDE 0210 geprüft und vom Bayernwerk ausgesprochen. Detailplanungen müssen abgestimmt werden. Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt werden. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken. Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist dem Bayernwerk ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen in der Nähe von Leitungen ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Anlagen anzufordern. Ansprechpartner ist das KC Bamberg, Tel.: 0951/30932-0. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für diese Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.

Des Weiteren sind die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten zu beachten.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

Anfragen für Auskünfte zur Lage von Versorgungsanlagen der Bayernwerk Netz GmbH sind bitte mit einem Lageplan vorzugsweise per E-Mail an planauskunft-bamberg@bayernwerk.de, per Fax an 0951/30932-223 oder an die obenstehende Postadresse zuzusenden. Telefonische Anfragen bitte an 0951/30932-338.

Nachrichtliche Gegenüberstellung der wesentlichen Planänderungen

Bestehende Festsetzungen Bebauungsplan Bei der Schule	Durch 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bei der Schule“ außerdem zulässig
Allgemeines Wohngebiet = WA	Allgemeines Wohngebiet = WA
Grundflächenzahl GRZ = 0,4	Grundflächenzahl GRZ = 0,4
Geschossflächenzahl GFZ = 0,8	Geschossflächenzahl GFZ = 0,8
Zahl der Vollgeschosse II = EG + DG	II = alternativ im KG+EG, EG+OG oder EG+DG
Dachform = SD, WD, KWD	SD, WD, KWD, PD, VPD, FD, ZD, Dachbe- grünung
Dachneigung 35° – 50 °	Dachneigung 0 ° - 50 °
Kniestock max. 0,75 m	Kniestock max. 1,00 m

Im Übrigen gelten die bestehenden Planfestsetzungen fort.

Ebern, den 22.04.2021
Liegenschaften / Bauverwaltung III/2
Entwurfsverfasser

Josef Müller
Abteilungsleiter III/2+V

Planstand: 06.04.2021

Textteil der Festsetzungen für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bei der Schule“

Rechtsgrundlagen der Ergänzungssatzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) und
- die Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Gemeindeordnung (GO)

jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung wird Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der BauNVO festgesetzt.

II. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Maß der baulichen Nutzung gelten:

Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,8
Zahl der Vollgeschosse	II

Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB)

Der Baukörper ist an das natürliche Gelände anzupassen und innerhalb der Grund- und Geschossflächenzahl im Plangebiet zulässig. Die Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO im Bereich des Haupteinganges nach Planstraßenhöhe festgesetzt.

III. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Zulässig ist offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen (§ 23 BauNVO) festgesetzt.

Gemäß Art. 6 Abs. 7 Nr. 2 BayBO wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Abstandsflächen von 0,4 H einzuhalten sind.

IV. Nebenanlagen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Stellplätze, Garagen- und Nebengebäude dürfen auch außerhalb der Baugrenze und an den Grundstücksgrenzen mit einer Länge von mehr als insgesamt 9 m errichtet werden mit der Einschränkung, dass Sichtdreiecke freizuhalten sind. Nebengebäude wie Garagen sind ohne Einhaltung von Abstandsflächen mit bis zu 3 m Höhe im Mittel zulässig.

V. Pflanz- und Erhaltungsgebote, Ausgleichsflächen, Eingriffsregelung § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB

Das Baugebiet ist durch geeignete Bepflanzungen und Begrünungsmaßnahmen, auch in der Dachgestaltung zulässig, optimal aufzuwerten.

Flächen, die nicht für Gebäude, Zufahrten oder Stellplätze benötigt werden, können als Grün- und Freiflächen gestaltet werden.

Der vorhandene Gehölz- und Baumbestand ist soweit als möglich zu erhalten, die privaten Grünflächen sowie die nicht überbauten Bereiche sind vorwiegend gärtnerisch zu nutzen und mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Flächen, die nicht für Gebäude, Zufahrten oder Stellplätze benötigt werden, sind als Grünflächen zu herzustellen und zu erhalten. Dachflächen sind nach Möglichkeit in Teilen zu begrünen. Fassadenbegrünung ist zulässig.

Die Eingrünung der Grundstücke hin zu öffentlichen Verkehrsflächen ist nach Möglichkeit vorzusehen. Sichtdreiecke sind frei zu halten.

Bei allen Pflanzungen ist die nachfolgend bezeichnete Pflanzliste anzuwenden.

Bäume Auswahl:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Heinbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Feldulme	<i>Ulmus carpinifolia</i>

Bei Bäumen: Mindestqualität Stammumfang > 14 cm, Abstand > 15 m

Sträucher Auswahl:

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Zweiggriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>

Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kriech-Rose	Rosa arvensis
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

Bei den Sträuchern sind Pflanzen folgender Qualität zu verwenden:
Pflanzverband, Abstand 1,5 m x 1,5 m, zweireihig

Alle Flächenbefestigungen und Versiegelungen auf den Baugrundstücken sind mit Materialien in möglichst wasserdurchlässiger Form auszuführen.

Gehölzpflanzungen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Bei Gehölzpflanzungen ist zu beachten, dass diese außerhalb verlegter Versorgungsleitungen gelegen sind.

Alternativ ist die Verwendung von Pflanzen nach der GALK-Liste oder dem Stadtgrün 2021 zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. Art. 81 BayBO)

I. Bauliche Gestaltung Dachformen:

Zugelassen sind alle dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprechenden Dachformen und Dacheindeckungen und Materialien, auch Dachbegrünung

Im gesamten Planbereich sind alle Dachformen und Dachkonstruktionen mit einer Dachneigung von 0 ° bis 50 ° zulässig. Nebenanlagen sowie Garagen und Carports dürfen auch als Flachdach errichtet werden.

Ein Kniestock ist maximal bis zu 1,00 m zulässig, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren, Schnittpunkt Außenseite Mauerwerk bzw. Drempe.

Zur Dacheindeckung dürfen alle handelsüblichen Ziegeln und Materialien verwendet werden. Bei Verwendung von Metaldächern ist darauf zu achten, Blendwirkungen auszuschließen. Das Dachmetall muss eine geeignete grundwasserunschädliche Beschichtung enthalten, damit kein Metalleintrag in Gewässer erfolgt.

Dachaufbauten wie Dachgauben, Dacherker und Zwerghäuser und andere Dachkonstruktionen etc. sind zulässig.

II. Fassaden

Die Gebäude sind als Putz- Blech- Natursteinverblendungen oder Holzbauten zu erstellen. Sichtbetonoberflächen, Sichtmauerwerk, Schiefer- und Holzverkleidungen sind zulässig. Farbliche Gestaltungen sind zulässig. Fassadenbegrünung ist zulässig.

III. Stellplätze

Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen. Weiterer Stellplatzbedarf ist im näheren Umgriff des Plangebietes nachzuweisen.

IV. Einfriedungen:

Einfriedungen sind zulässig. Sie sind dem Geländeverlauf anzupassen sowie in Höhe und Ausführungsart mit den benachbarten Einfriedungen grundsätzlich abzustimmen. Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig. Die Höhe darf dabei maximal samt Sockel nicht mehr als 2,00 m betragen (Sockel maximal 0,2 m, Zaun max. 1,80 m.). Einfriedungen zur freien Landschaft hin, sind in sockelloser Ausführung durch Anpflanzungen heimischer Sträucher und Bäume vorzunehmen.

Im Lichtraumprofil sind Einfriedungen max. bis zu einer Höhe von 1,00 m, zulässig. Die Einfriedungen dürfen nicht in das Lichtraumprofil der Verkehrsflächen hineinragen. Bei der Ausführung in Maschendraht ist eine Vor- und Hinterpflanzung mit einer natürlichen Hecke vorzunehmen.

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

Die Einfriedungen zwischen den Baugrundstücken sind zu hinterpflanzen. Evtl. bestehende Versorgungsleitungen sind freizuhalten.

Im Übergang zur freien Landschaft hin sind die planzeichnerischen Festsetzungen maßgebend.

V: Hinweise

1. Altlasten:

Altlasten sind bekannt.

2. Bodendenkmale

Auf Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 DSchG wird hingewiesen.

3. Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH:

Die im Gebiet bestehenden Stromleitungen sind zu beachten (s. Anlage 1 der Begründung zur 1. Bebauungsplanänderung).

Im Planbereich verläuft eine 20 kV- Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH. Der Schutzzonenbereich der Freileitung beträgt in diesen Bereich 10,00 m beidseitig der Leitungsachse. Innerhalb des Schutzzonenbereiches ist nur eine eingeschränkte Bautätigkeit möglich.

Die Abstände entsprechend DIN VDE 0210 sind einzuhalten. Für die Richtigkeit des in den Lageplan eingetragenen Leitungsverlaufes besteht keine Gewähr. Maßangaben beziehen sich stets auf die tatsächliche Leitungssachse im Gelände. Eine Nachprüfung vor Ort wird empfohlen. Der Bauherr bzw. die Planungsbeauftragten Personen sind verpflichtet vor einer Baumaßnahme im Bereich von Versorgungsnetzen die Belange des Netzbetreibers anzufragen. Im Leitungsbereich sind Nutzungsänderungen des Geländes (Straße, Parkplätze, Spielplatz, usw.) sowie Änderungen am Geländeniveau der Bayernwerk Netz GmbH vorzulegen. Die Standsicherheit und die Zufahrt zu den Maststandorten müssen zu jeder Zeit gewährleistet sein. Eine Schutzzone um die Maststandorte mit 5,0 m (kreisförmig um den Mast) sind einzuhalten. Aufschüttungen, Lagerung von Baumaterial und -hilfsmittel im Leitungsbereich, sowie Grabungen im Mastbereich sind nicht bzw. nur nach Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH möglich. Eine generelle Bauhöhe innerhalb des Schutzzonenbereiches von Freileitungen der Bayernwerk Netz GmbH wird nicht erteilt. Die Bauhöhen werden im Rahmen von Bauvorhaben gemäß der DIN VDE 0210 geprüft und vom Bayernwerk ausgesprochen. Detailplanungen müssen abgestimmt werden. Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt werden. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken. Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist dem Bayernwerk ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen in der Nähe von Leitungen ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Anlagen anzufordern. Ansprechpartner ist das KC Bamberg, Tel.: 0951/30932-0. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für diese Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.

Des Weiteren sind die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten zu beachten.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

Anfragen für Auskünfte zur Lage von Versorgungsanlagen der Bayernwerk Netz GmbH sind bitte mit einem Lageplan vorzugsweise per E-Mail an planauskunft-bamberg@bayernwerk.de, per Fax an 0951/30932-223 oder an die obenstehende Postadresse zuzusenden. Telefonische Anfragen bitte an 0951/30932-338.

Nachrichtliche Gegenüberstellung der wesentlichen Planänderungen

Bestehende Festsetzungen Bebauungsplan Bei der Schule	Durch 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bei der Schule“ außerdem zulässig
Allgemeines Wohngebiet = WA	Allgemeines Wohngebiet = WA
Grundflächenzahl GRZ = 0,4	Grundflächenzahl GRZ = 0,4
Geschossflächenzahl GFZ = 0,8	Geschossflächenzahl GFZ = 0,8
Zahl der Vollgeschosse II = EG + DG	II = alternativ im KG+EG, EG+OG oder EG+DG
Dachform = SD, WD, KWD	SD, WD, KWD, PD, VPD, FD, ZD, Dachbe- grünung
Dachneigung 35° – 50 °	Dachneigung 0 ° - 50 °
Kniestock max. 0,75 m	Kniestock max. 1,00 m

Im Übrigen gelten die bestehenden Planfestsetzungen fort.

Ebern, den 22.04.2021
Liegenschaften / Bauverwaltung III/2
Entwurfsverfasser



Josef Müller
Abteilungsleiter III/2+V

Planstand: 06.04.2021

Textteil der Festsetzungen für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bei der Schule“

Rechtsgrundlagen der Ergänzungssatzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) und
- die Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Gemeindeordnung (GO)

jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung wird Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der BauNVO festgesetzt.

II. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Maß der baulichen Nutzung gelten:

Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,8
Zahl der Vollgeschosse	II

Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB)

Der Baukörper ist an das natürliche Gelände anzupassen und innerhalb der Grund- und Geschossflächenzahl im Plangebiet zulässig. Die Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO im Bereich des Haupteinganges nach Planstraßenhöhe festgesetzt.

III. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Zulässig ist offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen (§ 23 BauNVO) festgesetzt.

Gemäß Art. 6 Abs. 7 Nr. 2 BayBO wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Abstandsflächen von 0,4 H einzuhalten sind.

IV. Nebenanlagen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Stellplätze, Garagen- und Nebengebäude dürfen auch außerhalb der Baugrenze und an den Grundstücksgrenzen mit einer Länge von mehr als insgesamt 9 m errichtet werden mit der Einschränkung, dass Sichtdreiecke freizuhalten sind. Nebengebäude wie Garagen sind ohne Einhaltung von Abstandsflächen mit bis zu 3 m Höhe im Mittel zulässig.

V. Pflanz- und Erhaltungsgebote, Ausgleichsflächen, Eingriffsregelung § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB

Das Baugebiet ist durch geeignete Bepflanzungen und Begrünungsmaßnahmen, auch in der Dachgestaltung zulässig, optimal aufzuwerten.

Flächen, die nicht für Gebäude, Zufahrten oder Stellplätze benötigt werden, können als Grün- und Freiflächen gestaltet werden.

Der vorhandene Gehölz- und Baumbestand ist soweit als möglich zu erhalten, die privaten Grünflächen sowie die nicht überbauten Bereiche sind vorwiegend gärtnerisch zu nutzen und mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Flächen, die nicht für Gebäude, Zufahrten oder Stellplätze benötigt werden, sind als Grünflächen zu herzustellen und zu erhalten. Dachflächen sind nach Möglichkeit in Teilen zu begrünen. Fassadenbegrünung ist zulässig.

Die Eingrünung der Grundstücke hin zu öffentlichen Verkehrsflächen ist nach Möglichkeit vorzusehen. Sichtdreiecke sind frei zu halten.

Bei allen Pflanzungen ist die nachfolgend bezeichnete Pflanzliste anzuwenden.

Bäume Auswahl:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Heinbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Feldulme	<i>Ulmus carpinifolia</i>

Bei Bäumen: Mindestqualität Stammumfang > 14 cm, Abstand > 15 m

Sträucher Auswahl:

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Zweiggrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>

Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kriech-Rose	Rosa arvensis
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

Bei den Sträuchern sind Pflanzen folgender Qualität zu verwenden:
Pflanzverband, Abstand 1,5 m x 1,5 m, zweireihig

Alle Flächenbefestigungen und Versiegelungen auf den Baugrundstücken sind mit Materialien in möglichst wasserdurchlässiger Form auszuführen.

Gehölzpflanzungen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Bei Gehölzpflanzungen ist zu beachten, dass diese außerhalb verlegter Versorgungsleitungen gelegen sind.

Alternativ ist die Verwendung von Pflanzen nach der GALK-Liste oder dem Stadtgrün 2021 zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. Art. 81 BayBO)

I. Bauliche Gestaltung Dachformen:

Zugelassen sind alle dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprechenden Dachformen und Dacheindeckungen und Materialien, auch Dachbegrünung

Im gesamten Planbereich sind alle Dachformen und Dachkonstruktionen mit einer Dachneigung von 0 ° bis 50 ° zulässig. Nebenanlagen sowie Garagen und Carports dürfen auch als Flachdach errichtet werden.

Ein Kniestock ist maximal bis zu 1,00 m zulässig, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren, Schnittpunkt Außenseite Mauerwerk bzw. Drempe.

Zur Dacheindeckung dürfen alle handelsüblichen Ziegeln und Materialien verwendet werden. Bei Verwendung von Metaldächern ist darauf zu achten, Blendwirkungen auszuschließen. Das Dachmetall muss eine geeignete grundwasserunschädliche Beschichtung enthalten, damit kein Metalleintrag in Gewässer erfolgt.

Dachaufbauten wie Dachgauben, Dacherker und Zwerghäuser und andere Dachkonstruktionen etc. sind zulässig.

II. Fassaden

Die Gebäude sind als Putz- Blech- Natursteinverblendungen oder Holzbauten zu erstellen. Sichtbetonoberflächen, Sichtmauerwerk, Schiefer- und Holzverkleidungen sind zulässig. Farbliche Gestaltungen sind zulässig. Fassadenbegrünung ist zulässig.

III. Stellplätze

Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen. Weiterer Stellplatzbedarf ist im näheren Umgriff des Plangebietes nachzuweisen.

IV. Einfriedungen:

Einfriedungen sind zulässig. Sie sind dem Geländeverlauf anzupassen sowie in Höhe und Ausführungsart mit den benachbarten Einfriedungen grundsätzlich abzustimmen. Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig. Die Höhe darf dabei maximal samt Sockel nicht mehr als 2,00 m betragen (Sockel maximal 0,2 m, Zaun max. 1,80 m.). Einfriedungen zur freien Landschaft hin, sind in sockelloser Ausführung durch Anpflanzungen heimischer Sträucher und Bäume vorzunehmen.

Im Lichtraumprofil sind Einfriedungen max. bis zu einer Höhe von 1,00 m, zulässig. Die Einfriedungen dürfen nicht in das Lichtraumprofil der Verkehrsflächen hineinragen. Bei der Ausführung in Maschendraht ist eine Vor- und Hinterpflanzung mit einer natürlichen Hecke vorzunehmen.

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

Die Einfriedungen zwischen den Baugrundstücken sind zu hinterpflanzen. Evtl. bestehende Versorgungsleitungen sind freizuhalten.

Im Übergang zur freien Landschaft hin sind die planzeichnerischen Festsetzungen maßgebend.

V: Hinweise

1. Altlasten:

Altlasten sind bekannt.

2. Bodendenkmale

Auf Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 DSchG wird hingewiesen.

3. Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH:

Die im Gebiet bestehenden Stromleitungen sind zu beachten (s. Anlage 1 der Begründung zur 1. Bebauungsplanänderung).

Im Planbereich verläuft eine 20 kV- Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH. Der Schutzzonenbereich der Freileitung beträgt in diesen Bereich 10,00 m beidseitig der Leitungsachse. Innerhalb des Schutzzonenbereiches ist nur eine eingeschränkte Bautätigkeit möglich.

Die Abstände entsprechend DIN VDE 0210 sind einzuhalten. Für die Richtigkeit des in den Lageplan eingetragenen Leitungsverlaufes besteht keine Gewähr. Maßangaben beziehen sich stets auf die tatsächliche Leitungssachse im Gelände. Eine Nachprüfung vor Ort wird empfohlen. Der Bauherr bzw. die Planungsbeauftragten Personen sind verpflichtet vor einer Baumaßnahme im Bereich von Versorgungsnetzen die Belange des Netzbetreibers anzufragen. Im Leitungsbereich sind Nutzungsänderungen des Geländes (Straße, Parkplätze, Spielplatz, usw.) sowie Änderungen am Geländeniveau der Bayernwerk Netz GmbH vorzulegen. Die Standsicherheit und die Zufahrt zu den Maststandorten müssen zu jeder Zeit gewährleistet sein. Eine Schutzzone um die Maststandorte mit 5,0 m (kreisförmig um den Mast) sind einzuhalten. Aufschüttungen, Lagerung von Baumaterial und -hilfsmittel im Leitungsbereich, sowie Grabungen im Mastbereich sind nicht bzw. nur nach Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH möglich. Eine generelle Bauhöhe innerhalb des Schutzzonenbereiches von Freileitungen der Bayernwerk Netz GmbH wird nicht erteilt. Die Bauhöhen werden im Rahmen von Bauvorhaben gemäß der DIN VDE 0210 geprüft und vom Bayernwerk ausgesprochen. Detailplanungen müssen abgestimmt werden. Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt werden. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken. Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist dem Bayernwerk ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen in der Nähe von Leitungen ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Anlagen anzufordern. Ansprechpartner ist das KC Bamberg, Tel.: 0951/30932-0. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für diese Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.

Des Weiteren sind die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten zu beachten.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

Anfragen für Auskünfte zur Lage von Versorgungsanlagen der Bayernwerk Netz GmbH sind bitte mit einem Lageplan vorzugsweise per E-Mail an planauskunft-bamberg@bayernwerk.de, per Fax an 0951/30932-223 oder an die obenstehende Postadresse zuzusenden. Telefonische Anfragen bitte an 0951/30932-338.

Nachrichtliche Gegenüberstellung der wesentlichen Planänderungen

Bestehende Festsetzungen Bebauungsplan Bei der Schule	Durch 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bei der Schule“ außerdem zulässig
Allgemeines Wohngebiet = WA	Allgemeines Wohngebiet = WA
Grundflächenzahl GRZ = 0,4	Grundflächenzahl GRZ = 0,4
Geschossflächenzahl GFZ = 0,8	Geschossflächenzahl GFZ = 0,8
Zahl der Vollgeschosse II = EG + DG	II = alternativ im KG+EG, EG+OG oder EG+DG
Dachform = SD, WD, KWD	SD, WD, KWD, PD, VPD, FD, ZD, Dachbe- grünung
Dachneigung 35° – 50 °	Dachneigung 0 ° - 50 °
Kniestock max. 0,75 m	Kniestock max. 1,00 m

Im Übrigen gelten die bestehenden Planfestsetzungen fort.

Ebern, den 22.04.2021
Liegenschaften / Bauverwaltung III/2
Entwurfsverfasser



Josef Müller
Abteilungsleiter III/2+V

Planstand: 06.04.2021

Textteil der Festsetzungen für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bei der Schule“

Rechtsgrundlagen der Ergänzungssatzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) und
- die Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Gemeindeordnung (GO)

jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung wird Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der BauNVO festgesetzt.

II. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Maß der baulichen Nutzung gelten:

Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,8
Zahl der Vollgeschosse	II

Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB)

Der Baukörper ist an das natürliche Gelände anzupassen und innerhalb der Grund- und Geschossflächenzahl im Plangebiet zulässig. Die Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO im Bereich des Haupteinganges nach Planstraßenhöhe festgesetzt.

III. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Zulässig ist offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen (§ 23 BauNVO) festgesetzt.

Gemäß Art. 6 Abs. 7 Nr. 2 BayBO wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Abstandsflächen von 0,4 H einzuhalten sind.

IV. Nebenanlagen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Stellplätze, Garagen- und Nebengebäude dürfen auch außerhalb der Baugrenze und an den Grundstücksgrenzen mit einer Länge von mehr als insgesamt 9 m errichtet werden mit der Einschränkung, dass Sichtdreiecke freizuhalten sind. Nebengebäude wie Garagen sind ohne Einhaltung von Abstandsflächen mit bis zu 3 m Höhe im Mittel zulässig.

V. Pflanz- und Erhaltungsgebote, Ausgleichsflächen, Eingriffsregelung § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB

Das Baugebiet ist durch geeignete Bepflanzungen und Begrünungsmaßnahmen, auch in der Dachgestaltung zulässig, optimal aufzuwerten.

Flächen, die nicht für Gebäude, Zufahrten oder Stellplätze benötigt werden, können als Grün- und Freiflächen gestaltet werden.

Der vorhandene Gehölz- und Baumbestand ist soweit als möglich zu erhalten, die privaten Grünflächen sowie die nicht überbauten Bereiche sind vorwiegend gärtnerisch zu nutzen und mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Flächen, die nicht für Gebäude, Zufahrten oder Stellplätze benötigt werden, sind als Grünflächen zu herzustellen und zu erhalten. Dachflächen sind nach Möglichkeit in Teilen zu begrünen. Fassadenbegrünung ist zulässig.

Die Eingrünung der Grundstücke hin zu öffentlichen Verkehrsflächen ist nach Möglichkeit vorzusehen. Sichtdreiecke sind frei zu halten.

Bei allen Pflanzungen ist die nachfolgend bezeichnete Pflanzliste anzuwenden.

Bäume Auswahl:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Heinbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Feldulme	<i>Ulmus carpinifolia</i>

Bei Bäumen: Mindestqualität Stammumfang > 14 cm, Abstand > 15 m

Sträucher Auswahl:

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Zweiggriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>

Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kriech-Rose	Rosa arvensis
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

Bei den Sträuchern sind Pflanzen folgender Qualität zu verwenden:
Pflanzverband, Abstand 1,5 m x 1,5 m, zweireihig

Alle Flächenbefestigungen und Versiegelungen auf den Baugrundstücken sind mit Materialien in möglichst wasserdurchlässiger Form auszuführen.

Gehölzpflanzungen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Bei Gehölzpflanzungen ist zu beachten, dass diese außerhalb verlegter Versorgungsleitungen gelegen sind.

Alternativ ist die Verwendung von Pflanzen nach der GALK-Liste oder dem Stadtgrün 2021 zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. Art. 81 BayBO)

I. Bauliche Gestaltung Dachformen:

Zugelassen sind alle dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprechenden Dachformen und Dacheindeckungen und Materialien, auch Dachbegrünung

Im gesamten Planbereich sind alle Dachformen und Dachkonstruktionen mit einer Dachneigung von 0 ° bis 50 ° zulässig. Nebenanlagen sowie Garagen und Carports dürfen auch als Flachdach errichtet werden.

Ein Kniestock ist maximal bis zu 1,00 m zulässig, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren, Schnittpunkt Außenseite Mauerwerk bzw. Drempe.

Zur Dacheindeckung dürfen alle handelsüblichen Ziegeln und Materialien verwendet werden. Bei Verwendung von Metaldächern ist darauf zu achten, Blendwirkungen auszuschließen. Das Dachmetall muss eine geeignete grundwasserunschädliche Beschichtung enthalten, damit kein Metalleintrag in Gewässer erfolgt.

Dachaufbauten wie Dachgauben, Dacherker und Zwerghäuser und andere Dachkonstruktionen etc. sind zulässig.

II. Fassaden

Die Gebäude sind als Putz- Blech- Natursteinverblendungen oder Holzbauten zu erstellen. Sichtbetonoberflächen, Sichtmauerwerk, Schiefer- und Holzverkleidungen sind zulässig. Farbliche Gestaltungen sind zulässig. Fassadenbegrünung ist zulässig.

III. Stellplätze

Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen. Weiterer Stellplatzbedarf ist im näheren Umgriff des Plangebietes nachzuweisen.

IV. Einfriedungen:

Einfriedungen sind zulässig. Sie sind dem Geländeverlauf anzupassen sowie in Höhe und Ausführungsart mit den benachbarten Einfriedungen grundsätzlich abzustimmen. Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig. Die Höhe darf dabei maximal samt Sockel nicht mehr als 2,00 m betragen (Sockel maximal 0,2 m, Zaun max. 1,80 m.). Einfriedungen zur freien Landschaft hin, sind in sockelloser Ausführung durch Anpflanzungen heimischer Sträucher und Bäume vorzunehmen.

Im Lichtraumprofil sind Einfriedungen max. bis zu einer Höhe von 1,00 m, zulässig. Die Einfriedungen dürfen nicht in das Lichtraumprofil der Verkehrsflächen hineinragen. Bei der Ausführung in Maschendraht ist eine Vor- und Hinterpflanzung mit einer natürlichen Hecke vorzunehmen.

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

Die Einfriedungen zwischen den Baugrundstücken sind zu hinterpflanzen. Evtl. bestehende Versorgungsleitungen sind freizuhalten.

Im Übergang zur freien Landschaft hin sind die planzeichnerischen Festsetzungen maßgebend.

V: Hinweise

1. Altlasten:

Altlasten sind bekannt.

2. Bodendenkmale

Auf Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 DSchG wird hingewiesen.

3. Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH:

Die im Gebiet bestehenden Stromleitungen sind zu beachten (s. Anlage 1 der Begründung zur 1. Bebauungsplanänderung).

Im Planbereich verläuft eine 20 kV- Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH. Der Schutzzonenbereich der Freileitung beträgt in diesen Bereich 10,00 m beidseitig der Leitungsachse. Innerhalb des Schutzzonenbereiches ist nur eine eingeschränkte Bautätigkeit möglich.

Die Abstände entsprechend DIN VDE 0210 sind einzuhalten. Für die Richtigkeit des in den Lageplan eingetragenen Leitungsverlaufes besteht keine Gewähr. Maßangaben beziehen sich stets auf die tatsächliche Leitungssachse im Gelände. Eine Nachprüfung vor Ort wird empfohlen. Der Bauherr bzw. die Planungsbeauftragten Personen sind verpflichtet vor einer Baumaßnahme im Bereich von Versorgungsnetzen die Belange des Netzbetreibers anzufragen. Im Leitungsbereich sind Nutzungsänderungen des Geländes (Straße, Parkplätze, Spielplatz, usw.) sowie Änderungen am Geländeniveau der Bayernwerk Netz GmbH vorzulegen. Die Standsicherheit und die Zufahrt zu den Maststandorten müssen zu jeder Zeit gewährleistet sein. Eine Schutzzone um die Maststandorte mit 5,0 m (kreisförmig um den Mast) sind einzuhalten. Aufschüttungen, Lagerung von Baumaterial und -hilfsmittel im Leitungsbereich, sowie Grabungen im Mastbereich sind nicht bzw. nur nach Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH möglich. Eine generelle Bauhöhe innerhalb des Schutzzonenbereiches von Freileitungen der Bayernwerk Netz GmbH wird nicht erteilt. Die Bauhöhen werden im Rahmen von Bauvorhaben gemäß der DIN VDE 0210 geprüft und vom Bayernwerk ausgesprochen. Detailplanungen müssen abgestimmt werden. Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt werden. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken. Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist dem Bayernwerk ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen in der Nähe von Leitungen ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Anlagen anzufordern. Ansprechpartner ist das KC Bamberg, Tel.: 0951/30932-0. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für diese Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.

Des Weiteren sind die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten zu beachten.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

Anfragen für Auskünfte zur Lage von Versorgungsanlagen der Bayernwerk Netz GmbH sind bitte mit einem Lageplan vorzugsweise per E-Mail an planauskunft-bamberg@bayernwerk.de, per Fax an 0951/30932-223 oder an die obenstehende Postadresse zuzusenden. Telefonische Anfragen bitte an 0951/30932-338.

Nachrichtliche Gegenüberstellung der wesentlichen Planänderungen

Bestehende Festsetzungen Bebauungsplan Bei der Schule	Durch 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bei der Schule“ außerdem zulässig
Allgemeines Wohngebiet = WA	Allgemeines Wohngebiet = WA
Grundflächenzahl GRZ = 0,4	Grundflächenzahl GRZ = 0,4
Geschossflächenzahl GFZ = 0,8	Geschossflächenzahl GFZ = 0,8
Zahl der Vollgeschosse II = EG + DG	II = alternativ im KG+EG, EG+OG oder EG+DG
Dachform = SD, WD, KWD	SD, WD, KWD, PD, VPD, FD, ZD, Dachbe- grünung
Dachneigung 35° – 50 °	Dachneigung 0 ° - 50 °
Kniestock max. 0,75 m	Kniestock max. 1,00 m

Im Übrigen gelten die bestehenden Planfestsetzungen fort.

Ebern, den 22.04.2021
Liegenschaften / Bauverwaltung III/2
Entwurfsverfasser



Josef Müller
Abteilungsleiter III/2+V

Planstand: 06.04.2021

Textteil der Festsetzungen für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bei der Schule“

Rechtsgrundlagen der Ergänzungssatzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) und
- die Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Gemeindeordnung (GO)

jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung wird Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der BauNVO festgesetzt.

II. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Maß der baulichen Nutzung gelten:

Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,8
Zahl der Vollgeschosse	II

Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB)

Der Baukörper ist an das natürliche Gelände anzupassen und innerhalb der Grund- und Geschossflächenzahl im Plangebiet zulässig. Die Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO im Bereich des Haupteinganges nach Planstraßenhöhe festgesetzt.

III. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Zulässig ist offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen (§ 23 BauNVO) festgesetzt.

Gemäß Art. 6 Abs. 7 Nr. 2 BayBO wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Abstandsflächen von 0,4 H einzuhalten sind.

IV. Nebenanlagen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Stellplätze, Garagen- und Nebengebäude dürfen auch außerhalb der Baugrenze und an den Grundstücksgrenzen mit einer Länge von mehr als insgesamt 9 m errichtet werden mit der Einschränkung, dass Sichtdreiecke freizuhalten sind. Nebengebäude wie Garagen sind ohne Einhaltung von Abstandsflächen mit bis zu 3 m Höhe im Mittel zulässig.

V. Pflanz- und Erhaltungsgebote, Ausgleichsflächen, Eingriffsregelung § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB

Das Baugebiet ist durch geeignete Bepflanzungen und Begrünungsmaßnahmen, auch in der Dachgestaltung zulässig, optimal aufzuwerten.

Flächen, die nicht für Gebäude, Zufahrten oder Stellplätze benötigt werden, können als Grün- und Freiflächen gestaltet werden.

Der vorhandene Gehölz- und Baumbestand ist soweit als möglich zu erhalten, die privaten Grünflächen sowie die nicht überbauten Bereiche sind vorwiegend gärtnerisch zu nutzen und mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Flächen, die nicht für Gebäude, Zufahrten oder Stellplätze benötigt werden, sind als Grünflächen zu herzustellen und zu erhalten. Dachflächen sind nach Möglichkeit in Teilen zu begrünen. Fassadenbegrünung ist zulässig.

Die Eingrünung der Grundstücke hin zu öffentlichen Verkehrsflächen ist nach Möglichkeit vorzusehen. Sichtdreiecke sind frei zu halten.

Bei allen Pflanzungen ist die nachfolgend bezeichnete Pflanzliste anzuwenden.

Bäume Auswahl:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Heinbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Feldulme	<i>Ulmus carpinifolia</i>

Bei Bäumen: Mindestqualität Stammumfang > 14 cm, Abstand > 15 m

Sträucher Auswahl:

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Zweiggriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>

Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kriech-Rose	Rosa arvensis
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

Bei den Sträuchern sind Pflanzen folgender Qualität zu verwenden:
Pflanzverband, Abstand 1,5 m x 1,5 m, zweireihig

Alle Flächenbefestigungen und Versiegelungen auf den Baugrundstücken sind mit Materialien in möglichst wasserdurchlässiger Form auszuführen.

Gehölzpflanzungen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Bei Gehölzpflanzungen ist zu beachten, dass diese außerhalb verlegter Versorgungsleitungen gelegen sind.

Alternativ ist die Verwendung von Pflanzen nach der GALK-Liste oder dem Stadtgrün 2021 zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. Art. 81 BayBO)

I. Bauliche Gestaltung Dachformen:

Zugelassen sind alle dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprechenden Dachformen und Dacheindeckungen und Materialien, auch Dachbegrünung

Im gesamten Planbereich sind alle Dachformen und Dachkonstruktionen mit einer Dachneigung von 0 ° bis 50 ° zulässig. Nebenanlagen sowie Garagen und Carports dürfen auch als Flachdach errichtet werden.

Ein Kniestock ist maximal bis zu 1,00 m zulässig, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren, Schnittpunkt Außenseite Mauerwerk bzw. Drempe.

Zur Dacheindeckung dürfen alle handelsüblichen Ziegeln und Materialien verwendet werden. Bei Verwendung von Metaldächern ist darauf zu achten, Blendwirkungen auszuschließen. Das Dachmetall muss eine geeignete grundwasserunschädliche Beschichtung enthalten, damit kein Metalleintrag in Gewässer erfolgt.

Dachaufbauten wie Dachgauben, Dacherker und Zwerghäuser und andere Dachkonstruktionen etc. sind zulässig.

II. Fassaden

Die Gebäude sind als Putz- Blech- Natursteinverblendungen oder Holzbauten zu erstellen. Sichtbetonoberflächen, Sichtmauerwerk, Schiefer- und Holzverkleidungen sind zulässig. Farbliche Gestaltungen sind zulässig. Fassadenbegrünung ist zulässig.

III. Stellplätze

Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen. Weiterer Stellplatzbedarf ist im näheren Umgriff des Plangebietes nachzuweisen.

IV. Einfriedungen:

Einfriedungen sind zulässig. Sie sind dem Geländeverlauf anzupassen sowie in Höhe und Ausführungsart mit den benachbarten Einfriedungen grundsätzlich abzustimmen. Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig. Die Höhe darf dabei maximal samt Sockel nicht mehr als 2,00 m betragen (Sockel maximal 0,2 m, Zaun max. 1,80 m.). Einfriedungen zur freien Landschaft hin, sind in sockelloser Ausführung durch Anpflanzungen heimischer Sträucher und Bäume vorzunehmen.

Im Lichtraumprofil sind Einfriedungen max. bis zu einer Höhe von 1,00 m, zulässig. Die Einfriedungen dürfen nicht in das Lichtraumprofil der Verkehrsflächen hineinragen. Bei der Ausführung in Maschendraht ist eine Vor- und Hinterpflanzung mit einer natürlichen Hecke vorzunehmen.

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

Die Einfriedungen zwischen den Baugrundstücken sind zu hinterpflanzen. Evtl. bestehende Versorgungsleitungen sind freizuhalten.

Im Übergang zur freien Landschaft hin sind die planzeichnerischen Festsetzungen maßgebend.

V: Hinweise

1. Altlasten:

Altlasten sind bekannt.

2. Bodendenkmale

Auf Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 DSchG wird hingewiesen.

3. Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH:

Die im Gebiet bestehenden Stromleitungen sind zu beachten (s. Anlage 1 der Begründung zur 1. Bebauungsplanänderung).

Im Planbereich verläuft eine 20 kV- Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH. Der Schutzzonenbereich der Freileitung beträgt in diesen Bereich 10,00 m beidseitig der Leitungsachse. Innerhalb des Schutzzonenbereiches ist nur eine eingeschränkte Bautätigkeit möglich.

Die Abstände entsprechend DIN VDE 0210 sind einzuhalten. Für die Richtigkeit des in den Lageplan eingetragenen Leitungsverlaufes besteht keine Gewähr. Maßangaben beziehen sich stets auf die tatsächliche Leitungssachse im Gelände. Eine Nachprüfung vor Ort wird empfohlen. Der Bauherr bzw. die Planungsbeauftragten Personen sind verpflichtet vor einer Baumaßnahme im Bereich von Versorgungsnetzen die Belange des Netzbetreibers anzufragen. Im Leitungsbereich sind Nutzungsänderungen des Geländes (Straße, Parkplätze, Spielplatz, usw.) sowie Änderungen am Geländeniveau der Bayernwerk Netz GmbH vorzulegen. Die Standsicherheit und die Zufahrt zu den Maststandorten müssen zu jeder Zeit gewährleistet sein. Eine Schutzzone um die Maststandorte mit 5,0 m (kreisförmig um den Mast) sind einzuhalten. Aufschüttungen, Lagerung von Baumaterial und -hilfsmittel im Leitungsbereich, sowie Grabungen im Mastbereich sind nicht bzw. nur nach Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH möglich. Eine generelle Bauhöhe innerhalb des Schutzzonenbereiches von Freileitungen der Bayernwerk Netz GmbH wird nicht erteilt. Die Bauhöhen werden im Rahmen von Bauvorhaben gemäß der DIN VDE 0210 geprüft und vom Bayernwerk ausgesprochen. Detailplanungen müssen abgestimmt werden. Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt werden. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken. Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist dem Bayernwerk ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen in der Nähe von Leitungen ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Anlagen anzufordern. Ansprechpartner ist das KC Bamberg, Tel.: 0951/30932-0. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für diese Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.

Des Weiteren sind die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten zu beachten.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

Anfragen für Auskünfte zur Lage von Versorgungsanlagen der Bayernwerk Netz GmbH sind bitte mit einem Lageplan vorzugsweise per E-Mail an planauskunft-bamberg@bayernwerk.de, per Fax an 0951/30932-223 oder an die obenstehende Postadresse zuzusenden. Telefonische Anfragen bitte an 0951/30932-338.

Nachrichtliche Gegenüberstellung der wesentlichen Planänderungen

Bestehende Festsetzungen Bebauungsplan Bei der Schule	Durch 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bei der Schule“ außerdem zulässig
Allgemeines Wohngebiet = WA	Allgemeines Wohngebiet = WA
Grundflächenzahl GRZ = 0,4	Grundflächenzahl GRZ = 0,4
Geschossflächenzahl GFZ = 0,8	Geschossflächenzahl GFZ = 0,8
Zahl der Vollgeschosse II = EG + DG	II = alternativ im KG+EG, EG+OG oder EG+DG
Dachform = SD, WD, KWD	SD, WD, KWD, PD, VPD, FD, ZD, Dachbe- grünung
Dachneigung 35° – 50 °	Dachneigung 0 ° - 50 °
Kniestock max. 0,75 m	Kniestock max. 1,00 m

Im Übrigen gelten die bestehenden Planfestsetzungen fort.

Ebern, den 22.04.2021
Liegenschaften / Bauverwaltung III/2
Entwurfsverfasser



Josef Müller
Abteilungsleiter III/2+V

Planstand: 06.04.2021

Textteil der Festsetzungen für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bei der Schule“

Rechtsgrundlagen der Ergänzungssatzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) und
- die Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Gemeindeordnung (GO)

jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung wird Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der BauNVO festgesetzt.

II. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Maß der baulichen Nutzung gelten:

Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,8
Zahl der Vollgeschosse	II

Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB)

Der Baukörper ist an das natürliche Gelände anzupassen und innerhalb der Grund- und Geschossflächenzahl im Plangebiet zulässig. Die Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO im Bereich des Haupteinganges nach Planstraßenhöhe festgesetzt.

III. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Zulässig ist offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen (§ 23 BauNVO) festgesetzt.

Gemäß Art. 6 Abs. 7 Nr. 2 BayBO wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Abstandsflächen von 0,4 H einzuhalten sind.

IV. Nebenanlagen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Stellplätze, Garagen- und Nebengebäude dürfen auch außerhalb der Baugrenze und an den Grundstücksgrenzen mit einer Länge von mehr als insgesamt 9 m errichtet werden mit der Einschränkung, dass Sichtdreiecke freizuhalten sind. Nebengebäude wie Garagen sind ohne Einhaltung von Abstandsflächen mit bis zu 3 m Höhe im Mittel zulässig.

V. Pflanz- und Erhaltungsgebote, Ausgleichsflächen, Eingriffsregelung § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB

Das Baugebiet ist durch geeignete Bepflanzungen und Begrünungsmaßnahmen, auch in der Dachgestaltung zulässig, optimal aufzuwerten.

Flächen, die nicht für Gebäude, Zufahrten oder Stellplätze benötigt werden, können als Grün- und Freiflächen gestaltet werden.

Der vorhandene Gehölz- und Baumbestand ist soweit als möglich zu erhalten, die privaten Grünflächen sowie die nicht überbauten Bereiche sind vorwiegend gärtnerisch zu nutzen und mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Flächen, die nicht für Gebäude, Zufahrten oder Stellplätze benötigt werden, sind als Grünflächen zu herzustellen und zu erhalten. Dachflächen sind nach Möglichkeit in Teilen zu begrünen. Fassadenbegrünung ist zulässig.

Die Eingrünung der Grundstücke hin zu öffentlichen Verkehrsflächen ist nach Möglichkeit vorzusehen. Sichtdreiecke sind frei zu halten.

Bei allen Pflanzungen ist die nachfolgend bezeichnete Pflanzliste anzuwenden.

Bäume Auswahl:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Heinbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Feldulme	<i>Ulmus carpinifolia</i>

Bei Bäumen: Mindestqualität Stammumfang > 14 cm, Abstand > 15 m

Sträucher Auswahl:

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Zweiggriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>

Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kriech-Rose	Rosa arvensis
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

Bei den Sträuchern sind Pflanzen folgender Qualität zu verwenden:
Pflanzverband, Abstand 1,5 m x 1,5 m, zweireihig

Alle Flächenbefestigungen und Versiegelungen auf den Baugrundstücken sind mit Materialien in möglichst wasserdurchlässiger Form auszuführen.

Gehölzpflanzungen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Bei Gehölzpflanzungen ist zu beachten, dass diese außerhalb verlegter Versorgungsleitungen gelegen sind.

Alternativ ist die Verwendung von Pflanzen nach der GALK-Liste oder dem Stadtgrün 2021 zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. Art. 81 BayBO)

I. Bauliche Gestaltung Dachformen:

Zugelassen sind alle dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprechenden Dachformen und Dacheindeckungen und Materialien, auch Dachbegrünung

Im gesamten Planbereich sind alle Dachformen und Dachkonstruktionen mit einer Dachneigung von 0 ° bis 50 ° zulässig. Nebenanlagen sowie Garagen und Carports dürfen auch als Flachdach errichtet werden.

Ein Kniestock ist maximal bis zu 1,00 m zulässig, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren, Schnittpunkt Außenseite Mauerwerk bzw. Drempe.

Zur Dacheindeckung dürfen alle handelsüblichen Ziegeln und Materialien verwendet werden. Bei Verwendung von Metaldächern ist darauf zu achten, Blendwirkungen auszuschließen. Das Dachmetall muss eine geeignete grundwasserunschädliche Beschichtung enthalten, damit kein Metalleintrag in Gewässer erfolgt.

Dachaufbauten wie Dachgauben, Dacherker und Zwerghäuser und andere Dachkonstruktionen etc. sind zulässig.

II. Fassaden

Die Gebäude sind als Putz- Blech- Natursteinverblendungen oder Holzbauten zu erstellen. Sichtbetonoberflächen, Sichtmauerwerk, Schiefer- und Holzverkleidungen sind zulässig. Farbliche Gestaltungen sind zulässig. Fassadenbegrünung ist zulässig.

III. Stellplätze

Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen. Weiterer Stellplatzbedarf ist im näheren Umgriff des Plangebietes nachzuweisen.

IV. Einfriedungen:

Einfriedungen sind zulässig. Sie sind dem Geländeverlauf anzupassen sowie in Höhe und Ausführungsart mit den benachbarten Einfriedungen grundsätzlich abzustimmen. Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig. Die Höhe darf dabei maximal samt Sockel nicht mehr als 2,00 m betragen (Sockel maximal 0,2 m, Zaun max. 1,80 m.). Einfriedungen zur freien Landschaft hin, sind in sockelloser Ausführung durch Anpflanzungen heimischer Sträucher und Bäume vorzunehmen.

Im Lichtraumprofil sind Einfriedungen max. bis zu einer Höhe von 1,00 m, zulässig. Die Einfriedungen dürfen nicht in das Lichtraumprofil der Verkehrsflächen hineinragen. Bei der Ausführung in Maschendraht ist eine Vor- und Hinterpflanzung mit einer natürlichen Hecke vorzunehmen.

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

Die Einfriedungen zwischen den Baugrundstücken sind zu hinterpflanzen. Evtl. bestehende Versorgungsleitungen sind freizuhalten.

Im Übergang zur freien Landschaft hin sind die planzeichnerischen Festsetzungen maßgebend.

V: Hinweise

1. Altlasten:

Altlasten sind bekannt.

2. Bodendenkmale

Auf Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 DSchG wird hingewiesen.

3. Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH:

Die im Gebiet bestehenden Stromleitungen sind zu beachten (s. Anlage 1 der Begründung zur 1. Bebauungsplanänderung).

Im Planbereich verläuft eine 20 kV- Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH. Der Schutzzonenbereich der Freileitung beträgt in diesen Bereich 10,00 m beidseitig der Leitungsachse. Innerhalb des Schutzzonenbereiches ist nur eine eingeschränkte Bautätigkeit möglich.

Die Abstände entsprechend DIN VDE 0210 sind einzuhalten. Für die Richtigkeit des in den Lageplan eingetragenen Leitungsverlaufes besteht keine Gewähr. Maßangaben beziehen sich stets auf die tatsächliche Leitungssachse im Gelände. Eine Nachprüfung vor Ort wird empfohlen. Der Bauherr bzw. die Planungsbeauftragten Personen sind verpflichtet vor einer Baumaßnahme im Bereich von Versorgungsnetzen die Belange des Netzbetreibers anzufragen. Im Leitungsbereich sind Nutzungsänderungen des Geländes (Straße, Parkplätze, Spielplatz, usw.) sowie Änderungen am Geländeniveau der Bayernwerk Netz GmbH vorzulegen. Die Standsicherheit und die Zufahrt zu den Maststandorten müssen zu jeder Zeit gewährleistet sein. Eine Schutzzone um die Maststandorte mit 5,0 m (kreisförmig um den Mast) sind einzuhalten. Aufschüttungen, Lagerung von Baumaterial und -hilfsmittel im Leitungsbereich, sowie Grabungen im Mastbereich sind nicht bzw. nur nach Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH möglich. Eine generelle Bauhöhe innerhalb des Schutzzonenbereiches von Freileitungen der Bayernwerk Netz GmbH wird nicht erteilt. Die Bauhöhen werden im Rahmen von Bauvorhaben gemäß der DIN VDE 0210 geprüft und vom Bayernwerk ausgesprochen. Detailplanungen müssen abgestimmt werden. Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt werden. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken. Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist dem Bayernwerk ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen in der Nähe von Leitungen ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Anlagen anzufordern. Ansprechpartner ist das KC Bamberg, Tel.: 0951/30932-0. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für diese Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.

Des Weiteren sind die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten zu beachten.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

Anfragen für Auskünfte zur Lage von Versorgungsanlagen der Bayernwerk Netz GmbH sind bitte mit einem Lageplan vorzugsweise per E-Mail an planauskunft-bamberg@bayernwerk.de, per Fax an 0951/30932-223 oder an die obenstehende Postadresse zuzusenden. Telefonische Anfragen bitte an 0951/30932-338.

Nachrichtliche Gegenüberstellung der wesentlichen Planänderungen

Bestehende Festsetzungen Bebauungsplan Bei der Schule	Durch 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bei der Schule“ außerdem zulässig
Allgemeines Wohngebiet = WA	Allgemeines Wohngebiet = WA
Grundflächenzahl GRZ = 0,4	Grundflächenzahl GRZ = 0,4
Geschossflächenzahl GFZ = 0,8	Geschossflächenzahl GFZ = 0,8
Zahl der Vollgeschosse II = EG + DG	II = alternativ im KG+EG, EG+OG oder EG+DG
Dachform = SD, WD, KWD	SD, WD, KWD, PD, VPD, FD, ZD, Dachbe- grünung
Dachneigung 35° – 50 °	Dachneigung 0 ° - 50 °
Kniestock max. 0,75 m	Kniestock max. 1,00 m

Im Übrigen gelten die bestehenden Planfestsetzungen fort.

Ebern, den 22.04.2021
Liegenschaften / Bauverwaltung III/2
Entwurfsverfasser



Josef Müller
Abteilungsleiter III/2+V

Planstand: 06.04.2021

Textteil der Festsetzungen für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bei der Schule“

Rechtsgrundlagen der Ergänzungssatzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) und
- die Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Gemeindeordnung (GO)

jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung wird Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der BauNVO festgesetzt.

II. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Maß der baulichen Nutzung gelten:

Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,8
Zahl der Vollgeschosse	II

Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB)

Der Baukörper ist an das natürliche Gelände anzupassen und innerhalb der Grund- und Geschossflächenzahl im Plangebiet zulässig. Die Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO im Bereich des Haupteinganges nach Planstraßenhöhe festgesetzt.

III. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Zulässig ist offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen (§ 23 BauNVO) festgesetzt.

Gemäß Art. 6 Abs. 7 Nr. 2 BayBO wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Abstandsflächen von 0,4 H einzuhalten sind.

IV. Nebenanlagen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Stellplätze, Garagen- und Nebengebäude dürfen auch außerhalb der Baugrenze und an den Grundstücksgrenzen mit einer Länge von mehr als insgesamt 9 m errichtet werden mit der Einschränkung, dass Sichtdreiecke freizuhalten sind. Nebengebäude wie Garagen sind ohne Einhaltung von Abstandsflächen mit bis zu 3 m Höhe im Mittel zulässig.

V. Pflanz- und Erhaltungsgebote, Ausgleichsflächen, Eingriffsregelung § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB

Das Baugebiet ist durch geeignete Bepflanzungen und Begrünungsmaßnahmen, auch in der Dachgestaltung zulässig, optimal aufzuwerten.

Flächen, die nicht für Gebäude, Zufahrten oder Stellplätze benötigt werden, können als Grün- und Freiflächen gestaltet werden.

Der vorhandene Gehölz- und Baumbestand ist soweit als möglich zu erhalten, die privaten Grünflächen sowie die nicht überbauten Bereiche sind vorwiegend gärtnerisch zu nutzen und mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Flächen, die nicht für Gebäude, Zufahrten oder Stellplätze benötigt werden, sind als Grünflächen zu herzustellen und zu erhalten. Dachflächen sind nach Möglichkeit in Teilen zu begrünen. Fassadenbegrünung ist zulässig.

Die Eingrünung der Grundstücke hin zu öffentlichen Verkehrsflächen ist nach Möglichkeit vorzusehen. Sichtdreiecke sind frei zu halten.

Bei allen Pflanzungen ist die nachfolgend bezeichnete Pflanzliste anzuwenden.

Bäume Auswahl:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Heinbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Feldulme	<i>Ulmus carpinifolia</i>

Bei Bäumen: Mindestqualität Stammumfang > 14 cm, Abstand > 15 m

Sträucher Auswahl:

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Zweiggriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>

Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kriech-Rose	Rosa arvensis
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

Bei den Sträuchern sind Pflanzen folgender Qualität zu verwenden:
Pflanzverband, Abstand 1,5 m x 1,5 m, zweireihig

Alle Flächenbefestigungen und Versiegelungen auf den Baugrundstücken sind mit Materialien in möglichst wasserdurchlässiger Form auszuführen.

Gehölzpflanzungen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Bei Gehölzpflanzungen ist zu beachten, dass diese außerhalb verlegter Versorgungsleitungen gelegen sind.

Alternativ ist die Verwendung von Pflanzen nach der GALK-Liste oder dem Stadtgrün 2021 zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. Art. 81 BayBO)

I. Bauliche Gestaltung Dachformen:

Zugelassen sind alle dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprechenden Dachformen und Dacheindeckungen und Materialien, auch Dachbegrünung

Im gesamten Planbereich sind alle Dachformen und Dachkonstruktionen mit einer Dachneigung von 0 ° bis 50 ° zulässig. Nebenanlagen sowie Garagen und Carports dürfen auch als Flachdach errichtet werden.

Ein Kniestock ist maximal bis zu 1,00 m zulässig, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren, Schnittpunkt Außenseite Mauerwerk bzw. Drempe.

Zur Dacheindeckung dürfen alle handelsüblichen Ziegeln und Materialien verwendet werden. Bei Verwendung von Metaldächern ist darauf zu achten, Blendwirkungen auszuschließen. Das Dachmetall muss eine geeignete grundwasserunschädliche Beschichtung enthalten, damit kein Metalleintrag in Gewässer erfolgt.

Dachaufbauten wie Dachgauben, Dacherker und Zwerghäuser und andere Dachkonstruktionen etc. sind zulässig.

II. Fassaden

Die Gebäude sind als Putz- Blech- Natursteinverblendungen oder Holzbauten zu erstellen. Sichtbetonoberflächen, Sichtmauerwerk, Schiefer- und Holzverkleidungen sind zulässig. Farbliche Gestaltungen sind zulässig. Fassadenbegrünung ist zulässig.

III. Stellplätze

Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen. Weiterer Stellplatzbedarf ist im näheren Umgriff des Plangebietes nachzuweisen.

IV. Einfriedungen:

Einfriedungen sind zulässig. Sie sind dem Geländeverlauf anzupassen sowie in Höhe und Ausführungsart mit den benachbarten Einfriedungen grundsätzlich abzustimmen. Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig. Die Höhe darf dabei maximal samt Sockel nicht mehr als 2,00 m betragen (Sockel maximal 0,2 m, Zaun max. 1,80 m.). Einfriedungen zur freien Landschaft hin, sind in sockelloser Ausführung durch Anpflanzungen heimischer Sträucher und Bäume vorzunehmen.

Im Lichtraumprofil sind Einfriedungen max. bis zu einer Höhe von 1,00 m, zulässig. Die Einfriedungen dürfen nicht in das Lichtraumprofil der Verkehrsflächen hineinragen. Bei der Ausführung in Maschendraht ist eine Vor- und Hinterpflanzung mit einer natürlichen Hecke vorzunehmen.

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

Die Einfriedungen zwischen den Baugrundstücken sind zu hinterpflanzen. Evtl. bestehende Versorgungsleitungen sind freizuhalten.

Im Übergang zur freien Landschaft hin sind die planzeichnerischen Festsetzungen maßgebend.

V: Hinweise

1. Altlasten:

Altlasten sind bekannt.

2. Bodendenkmale

Auf Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 DSchG wird hingewiesen.

3. Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH:

Die im Gebiet bestehenden Stromleitungen sind zu beachten (s. Anlage 1 der Begründung zur 1. Bebauungsplanänderung).

Im Planbereich verläuft eine 20 kV- Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH. Der Schutzzonenbereich der Freileitung beträgt in diesen Bereich 10,00 m beidseitig der Leitungsachse. Innerhalb des Schutzzonenbereiches ist nur eine eingeschränkte Bautätigkeit möglich.

Die Abstände entsprechend DIN VDE 0210 sind einzuhalten. Für die Richtigkeit des in den Lageplan eingetragenen Leitungsverlaufes besteht keine Gewähr. Maßangaben beziehen sich stets auf die tatsächliche Leitungssachse im Gelände. Eine Nachprüfung vor Ort wird empfohlen. Der Bauherr bzw. die Planungsbeauftragten Personen sind verpflichtet vor einer Baumaßnahme im Bereich von Versorgungsnetzen die Belange des Netzbetreibers anzufragen. Im Leitungsbereich sind Nutzungsänderungen des Geländes (Straße, Parkplätze, Spielplatz, usw.) sowie Änderungen am Geländeniveau der Bayernwerk Netz GmbH vorzulegen. Die Standsicherheit und die Zufahrt zu den Maststandorten müssen zu jeder Zeit gewährleistet sein. Eine Schutzzone um die Maststandorte mit 5,0 m (kreisförmig um den Mast) sind einzuhalten. Aufschüttungen, Lagerung von Baumaterial und -hilfsmittel im Leitungsbereich, sowie Grabungen im Mastbereich sind nicht bzw. nur nach Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH möglich. Eine generelle Bauhöhe innerhalb des Schutzzonenbereiches von Freileitungen der Bayernwerk Netz GmbH wird nicht erteilt. Die Bauhöhen werden im Rahmen von Bauvorhaben gemäß der DIN VDE 0210 geprüft und vom Bayernwerk ausgesprochen. Detailplanungen müssen abgestimmt werden. Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt werden. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken. Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist dem Bayernwerk ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen in der Nähe von Leitungen ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Anlagen anzufordern. Ansprechpartner ist das KC Bamberg, Tel.: 0951/30932-0. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für diese Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.

Des Weiteren sind die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten zu beachten.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

Anfragen für Auskünfte zur Lage von Versorgungsanlagen der Bayernwerk Netz GmbH sind bitte mit einem Lageplan vorzugsweise per E-Mail an planauskunft-bamberg@bayernwerk.de, per Fax an 0951/30932-223 oder an die obenstehende Postadresse zuzusenden. Telefonische Anfragen bitte an 0951/30932-338.

Nachrichtliche Gegenüberstellung der wesentlichen Planänderungen

Bestehende Festsetzungen Bebauungsplan Bei der Schule	Durch 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bei der Schule“ außerdem zulässig
Allgemeines Wohngebiet = WA	Allgemeines Wohngebiet = WA
Grundflächenzahl GRZ = 0,4	Grundflächenzahl GRZ = 0,4
Geschossflächenzahl GFZ = 0,8	Geschossflächenzahl GFZ = 0,8
Zahl der Vollgeschosse II = EG + DG	II = alternativ im KG+EG, EG+OG oder EG+DG
Dachform = SD, WD, KWD	SD, WD, KWD, PD, VPD, FD, ZD, Dachbe- grünung
Dachneigung 35° – 50 °	Dachneigung 0 ° - 50 °
Kniestock max. 0,75 m	Kniestock max. 1,00 m

Im Übrigen gelten die bestehenden Planfestsetzungen fort.

Ebern, den 22.04.2021
Liegenschaften / Bauverwaltung III/2
Entwurfsverfasser



Josef Müller
Abteilungsleiter III/2+V

Planstand: 06.04.2021

Textteil der Festsetzungen für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bei der Schule“

Rechtsgrundlagen der Ergänzungssatzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) und
- die Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Gemeindeordnung (GO)

jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung wird Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der BauNVO festgesetzt.

II. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Maß der baulichen Nutzung gelten:

Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,8
Zahl der Vollgeschosse	II

Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB)

Der Baukörper ist an das natürliche Gelände anzupassen und innerhalb der Grund- und Geschossflächenzahl im Plangebiet zulässig. Die Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO im Bereich des Haupteinganges nach Planstraßenhöhe festgesetzt.

III. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Zulässig ist offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen (§ 23 BauNVO) festgesetzt.

Gemäß Art. 6 Abs. 7 Nr. 2 BayBO wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Abstandsflächen von 0,4 H einzuhalten sind.

IV. Nebenanlagen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Stellplätze, Garagen- und Nebengebäude dürfen auch außerhalb der Baugrenze und an den Grundstücksgrenzen mit einer Länge von mehr als insgesamt 9 m errichtet werden mit der Einschränkung, dass Sichtdreiecke freizuhalten sind. Nebengebäude wie Garagen sind ohne Einhaltung von Abstandsflächen mit bis zu 3 m Höhe im Mittel zulässig.

V. Pflanz- und Erhaltungsgebote, Ausgleichsflächen, Eingriffsregelung § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB

Das Baugebiet ist durch geeignete Bepflanzungen und Begrünungsmaßnahmen, auch in der Dachgestaltung zulässig, optimal aufzuwerten.

Flächen, die nicht für Gebäude, Zufahrten oder Stellplätze benötigt werden, können als Grün- und Freiflächen gestaltet werden.

Der vorhandene Gehölz- und Baumbestand ist soweit als möglich zu erhalten, die privaten Grünflächen sowie die nicht überbauten Bereiche sind vorwiegend gärtnerisch zu nutzen und mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Flächen, die nicht für Gebäude, Zufahrten oder Stellplätze benötigt werden, sind als Grünflächen zu herzustellen und zu erhalten. Dachflächen sind nach Möglichkeit in Teilen zu begrünen. Fassadenbegrünung ist zulässig.

Die Eingrünung der Grundstücke hin zu öffentlichen Verkehrsflächen ist nach Möglichkeit vorzusehen. Sichtdreiecke sind frei zu halten.

Bei allen Pflanzungen ist die nachfolgend bezeichnete Pflanzliste anzuwenden.

Bäume Auswahl:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Heinbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Feldulme	<i>Ulmus carpinifolia</i>

Bei Bäumen: Mindestqualität Stammumfang > 14 cm, Abstand > 15 m

Sträucher Auswahl:

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Zweiggriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>

Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kriech-Rose	Rosa arvensis
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

Bei den Sträuchern sind Pflanzen folgender Qualität zu verwenden:
Pflanzverband, Abstand 1,5 m x 1,5 m, zweireihig

Alle Flächenbefestigungen und Versiegelungen auf den Baugrundstücken sind mit Materialien in möglichst wasserdurchlässiger Form auszuführen.

Gehölzpflanzungen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Bei Gehölzpflanzungen ist zu beachten, dass diese außerhalb verlegter Versorgungsleitungen gelegen sind.

Alternativ ist die Verwendung von Pflanzen nach der GALK-Liste oder dem Stadtgrün 2021 zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. Art. 81 BayBO)

I. Bauliche Gestaltung Dachformen:

Zugelassen sind alle dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprechenden Dachformen und Dacheindeckungen und Materialien, auch Dachbegrünung

Im gesamten Planbereich sind alle Dachformen und Dachkonstruktionen mit einer Dachneigung von 0 ° bis 50 ° zulässig. Nebenanlagen sowie Garagen und Carports dürfen auch als Flachdach errichtet werden.

Ein Kniestock ist maximal bis zu 1,00 m zulässig, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren, Schnittpunkt Außenseite Mauerwerk bzw. Drempe.

Zur Dacheindeckung dürfen alle handelsüblichen Ziegeln und Materialien verwendet werden. Bei Verwendung von Metaldächern ist darauf zu achten, Blendwirkungen auszuschließen. Das Dachmetall muss eine geeignete grundwasserunschädliche Beschichtung enthalten, damit kein Metalleintrag in Gewässer erfolgt.

Dachaufbauten wie Dachgauben, Dacherker und Zwerghäuser und andere Dachkonstruktionen etc. sind zulässig.

II. Fassaden

Die Gebäude sind als Putz- Blech- Natursteinverblendungen oder Holzbauten zu erstellen. Sichtbetonoberflächen, Sichtmauerwerk, Schiefer- und Holzverkleidungen sind zulässig. Farbliche Gestaltungen sind zulässig. Fassadenbegrünung ist zulässig.

III. Stellplätze

Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen. Weiterer Stellplatzbedarf ist im näheren Umgriff des Plangebietes nachzuweisen.

IV. Einfriedungen:

Einfriedungen sind zulässig. Sie sind dem Geländeverlauf anzupassen sowie in Höhe und Ausführungsart mit den benachbarten Einfriedungen grundsätzlich abzustimmen. Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig. Die Höhe darf dabei maximal samt Sockel nicht mehr als 2,00 m betragen (Sockel maximal 0,2 m, Zaun max. 1,80 m.). Einfriedungen zur freien Landschaft hin, sind in sockelloser Ausführung durch Anpflanzungen heimischer Sträucher und Bäume vorzunehmen.

Im Lichtraumprofil sind Einfriedungen max. bis zu einer Höhe von 1,00 m, zulässig. Die Einfriedungen dürfen nicht in das Lichtraumprofil der Verkehrsflächen hineinragen. Bei der Ausführung in Maschendraht ist eine Vor- und Hinterpflanzung mit einer natürlichen Hecke vorzunehmen.

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

Die Einfriedungen zwischen den Baugrundstücken sind zu hinterpflanzen. Evtl. bestehende Versorgungsleitungen sind freizuhalten.

Im Übergang zur freien Landschaft hin sind die planzeichnerischen Festsetzungen maßgebend.

V: Hinweise

1. Altlasten:

Altlasten sind bekannt.

2. Bodendenkmale

Auf Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 DSchG wird hingewiesen.

3. Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH:

Die im Gebiet bestehenden Stromleitungen sind zu beachten (s. Anlage 1 der Begründung zur 1. Bebauungsplanänderung).

Im Planbereich verläuft eine 20 kV- Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH. Der Schutzzonenbereich der Freileitung beträgt in diesen Bereich 10,00 m beidseitig der Leitungsachse. Innerhalb des Schutzzonenbereiches ist nur eine eingeschränkte Bautätigkeit möglich.

Die Abstände entsprechend DIN VDE 0210 sind einzuhalten. Für die Richtigkeit des in den Lageplan eingetragenen Leitungsverlaufes besteht keine Gewähr. Maßangaben beziehen sich stets auf die tatsächliche Leitungssachse im Gelände. Eine Nachprüfung vor Ort wird empfohlen. Der Bauherr bzw. die Planungsbeauftragten Personen sind verpflichtet vor einer Baumaßnahme im Bereich von Versorgungsnetzen die Belange des Netzbetreibers anzufragen. Im Leitungsbereich sind Nutzungsänderungen des Geländes (Straße, Parkplätze, Spielplatz, usw.) sowie Änderungen am Geländeniveau der Bayernwerk Netz GmbH vorzulegen. Die Standsicherheit und die Zufahrt zu den Maststandorten müssen zu jeder Zeit gewährleistet sein. Eine Schutzzone um die Maststandorte mit 5,0 m (kreisförmig um den Mast) sind einzuhalten. Aufschüttungen, Lagerung von Baumaterial und -hilfsmittel im Leitungsbereich, sowie Grabungen im Mastbereich sind nicht bzw. nur nach Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH möglich. Eine generelle Bauhöhe innerhalb des Schutzzonenbereiches von Freileitungen der Bayernwerk Netz GmbH wird nicht erteilt. Die Bauhöhen werden im Rahmen von Bauvorhaben gemäß der DIN VDE 0210 geprüft und vom Bayernwerk ausgesprochen. Detailplanungen müssen abgestimmt werden. Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt werden. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken. Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist dem Bayernwerk ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen in der Nähe von Leitungen ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Anlagen anzufordern. Ansprechpartner ist das KC Bamberg, Tel.: 0951/30932-0. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für diese Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.

Des Weiteren sind die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten zu beachten.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

Anfragen für Auskünfte zur Lage von Versorgungsanlagen der Bayernwerk Netz GmbH sind bitte mit einem Lageplan vorzugsweise per E-Mail an planauskunft-bamberg@bayernwerk.de, per Fax an 0951/30932-223 oder an die obenstehende Postadresse zuzusenden. Telefonische Anfragen bitte an 0951/30932-338.

Nachrichtliche Gegenüberstellung der wesentlichen Planänderungen

Bestehende Festsetzungen Bebauungsplan Bei der Schule	Durch 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bei der Schule“ außerdem zulässig
Allgemeines Wohngebiet = WA	Allgemeines Wohngebiet = WA
Grundflächenzahl GRZ = 0,4	Grundflächenzahl GRZ = 0,4
Geschossflächenzahl GFZ = 0,8	Geschossflächenzahl GFZ = 0,8
Zahl der Vollgeschosse II = EG + DG	II = alternativ im KG+EG, EG+OG oder EG+DG
Dachform = SD, WD, KWD	SD, WD, KWD, PD, VPD, FD, ZD, Dachbe- grünung
Dachneigung 35° – 50 °	Dachneigung 0 ° - 50 °
Kniestock max. 0,75 m	Kniestock max. 1,00 m

Im Übrigen gelten die bestehenden Planfestsetzungen fort.

Ebern, den 22.04.2021
Liegenschaften / Bauverwaltung III/2
Entwurfsverfasser



Josef Müller
Abteilungsleiter III/2+V

Planstand: 06.04.2021

Textteil der Festsetzungen für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bei der Schule“

Rechtsgrundlagen der Ergänzungssatzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) und
- die Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Gemeindeordnung (GO)

jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung wird Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der BauNVO festgesetzt.

II. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Maß der baulichen Nutzung gelten:

Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,8
Zahl der Vollgeschosse	II

Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB)

Der Baukörper ist an das natürliche Gelände anzupassen und innerhalb der Grund- und Geschossflächenzahl im Plangebiet zulässig. Die Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO im Bereich des Haupteinganges nach Planstraßenhöhe festgesetzt.

III. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Zulässig ist offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen (§ 23 BauNVO) festgesetzt.

Gemäß Art. 6 Abs. 7 Nr. 2 BayBO wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Abstandsflächen von 0,4 H einzuhalten sind.

IV. Nebenanlagen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Stellplätze, Garagen- und Nebengebäude dürfen auch außerhalb der Baugrenze und an den Grundstücksgrenzen mit einer Länge von mehr als insgesamt 9 m errichtet werden mit der Einschränkung, dass Sichtdreiecke freizuhalten sind. Nebengebäude wie Garagen sind ohne Einhaltung von Abstandsflächen mit bis zu 3 m Höhe im Mittel zulässig.

V. Pflanz- und Erhaltungsgebote, Ausgleichsflächen, Eingriffsregelung § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB

Das Baugebiet ist durch geeignete Bepflanzungen und Begrünungsmaßnahmen, auch in der Dachgestaltung zulässig, optimal aufzuwerten.

Flächen, die nicht für Gebäude, Zufahrten oder Stellplätze benötigt werden, können als Grün- und Freiflächen gestaltet werden.

Der vorhandene Gehölz- und Baumbestand ist soweit als möglich zu erhalten, die privaten Grünflächen sowie die nicht überbauten Bereiche sind vorwiegend gärtnerisch zu nutzen und mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Flächen, die nicht für Gebäude, Zufahrten oder Stellplätze benötigt werden, sind als Grünflächen zu herzustellen und zu erhalten. Dachflächen sind nach Möglichkeit in Teilen zu begrünen. Fassadenbegrünung ist zulässig.

Die Eingrünung der Grundstücke hin zu öffentlichen Verkehrsflächen ist nach Möglichkeit vorzusehen. Sichtdreiecke sind frei zu halten.

Bei allen Pflanzungen ist die nachfolgend bezeichnete Pflanzliste anzuwenden.

Bäume Auswahl:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Heinbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Feldulme	<i>Ulmus carpinifolia</i>

Bei Bäumen: Mindestqualität Stammumfang > 14 cm, Abstand > 15 m

Sträucher Auswahl:

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Zweiggriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>

Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kriech-Rose	Rosa arvensis
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

Bei den Sträuchern sind Pflanzen folgender Qualität zu verwenden:
Pflanzverband, Abstand 1,5 m x 1,5 m, zweireihig

Alle Flächenbefestigungen und Versiegelungen auf den Baugrundstücken sind mit Materialien in möglichst wasserdurchlässiger Form auszuführen.

Gehölzpflanzungen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Bei Gehölzpflanzungen ist zu beachten, dass diese außerhalb verlegter Versorgungsleitungen gelegen sind.

Alternativ ist die Verwendung von Pflanzen nach der GALK-Liste oder dem Stadtgrün 2021 zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. Art. 81 BayBO)

I. Bauliche Gestaltung Dachformen:

Zugelassen sind alle dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprechenden Dachformen und Dacheindeckungen und Materialien, auch Dachbegrünung

Im gesamten Planbereich sind alle Dachformen und Dachkonstruktionen mit einer Dachneigung von 0 ° bis 50 ° zulässig. Nebenanlagen sowie Garagen und Carports dürfen auch als Flachdach errichtet werden.

Ein Kniestock ist maximal bis zu 1,00 m zulässig, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren, Schnittpunkt Außenseite Mauerwerk bzw. Drempe.

Zur Dacheindeckung dürfen alle handelsüblichen Ziegeln und Materialien verwendet werden. Bei Verwendung von Metaldächern ist darauf zu achten, Blendwirkungen auszuschließen. Das Dachmetall muss eine geeignete grundwasserunschädliche Beschichtung enthalten, damit kein Metalleintrag in Gewässer erfolgt.

Dachaufbauten wie Dachgauben, Dacherker und Zwerghäuser und andere Dachkonstruktionen etc. sind zulässig.

II. Fassaden

Die Gebäude sind als Putz- Blech- Natursteinverblendungen oder Holzbauten zu erstellen. Sichtbetonoberflächen, Sichtmauerwerk, Schiefer- und Holzverkleidungen sind zulässig. Farbliche Gestaltungen sind zulässig. Fassadenbegrünung ist zulässig.

III. Stellplätze

Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen. Weiterer Stellplatzbedarf ist im näheren Umgriff des Plangebietes nachzuweisen.

IV. Einfriedungen:

Einfriedungen sind zulässig. Sie sind dem Geländeverlauf anzupassen sowie in Höhe und Ausführungsart mit den benachbarten Einfriedungen grundsätzlich abzustimmen. Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig. Die Höhe darf dabei maximal samt Sockel nicht mehr als 2,00 m betragen (Sockel maximal 0,2 m, Zaun max. 1,80 m.). Einfriedungen zur freien Landschaft hin, sind in sockelloser Ausführung durch Anpflanzungen heimischer Sträucher und Bäume vorzunehmen.

Im Lichtraumprofil sind Einfriedungen max. bis zu einer Höhe von 1,00 m, zulässig. Die Einfriedungen dürfen nicht in das Lichtraumprofil der Verkehrsflächen hineinragen. Bei der Ausführung in Maschendraht ist eine Vor- und Hinterpflanzung mit einer natürlichen Hecke vorzunehmen.

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

Die Einfriedungen zwischen den Baugrundstücken sind zu hinterpflanzen. Evtl. bestehende Versorgungsleitungen sind freizuhalten.

Im Übergang zur freien Landschaft hin sind die planzeichnerischen Festsetzungen maßgebend.

V: Hinweise

1. Altlasten:

Altlasten sind bekannt.

2. Bodendenkmale

Auf Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 DSchG wird hingewiesen.

3. Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH:

Die im Gebiet bestehenden Stromleitungen sind zu beachten (s. Anlage 1 der Begründung zur 1. Bebauungsplanänderung).

Im Planbereich verläuft eine 20 kV- Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH. Der Schutzzonenbereich der Freileitung beträgt in diesen Bereich 10,00 m beidseitig der Leitungsachse. Innerhalb des Schutzzonenbereiches ist nur eine eingeschränkte Bautätigkeit möglich.

Die Abstände entsprechend DIN VDE 0210 sind einzuhalten. Für die Richtigkeit des in den Lageplan eingetragenen Leitungsverlaufes besteht keine Gewähr. Maßangaben beziehen sich stets auf die tatsächliche Leitungssachse im Gelände. Eine Nachprüfung vor Ort wird empfohlen. Der Bauherr bzw. die Planungsbeauftragten Personen sind verpflichtet vor einer Baumaßnahme im Bereich von Versorgungsnetzen die Belange des Netzbetreibers anzufragen. Im Leitungsbereich sind Nutzungsänderungen des Geländes (Straße, Parkplätze, Spielplatz, usw.) sowie Änderungen am Geländeniveau der Bayernwerk Netz GmbH vorzulegen. Die Standsicherheit und die Zufahrt zu den Maststandorten müssen zu jeder Zeit gewährleistet sein. Eine Schutzzone um die Maststandorte mit 5,0 m (kreisförmig um den Mast) sind einzuhalten. Aufschüttungen, Lagerung von Baumaterial und -hilfsmittel im Leitungsbereich, sowie Grabungen im Mastbereich sind nicht bzw. nur nach Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH möglich. Eine generelle Bauhöhe innerhalb des Schutzzonenbereiches von Freileitungen der Bayernwerk Netz GmbH wird nicht erteilt. Die Bauhöhen werden im Rahmen von Bauvorhaben gemäß der DIN VDE 0210 geprüft und vom Bayernwerk ausgesprochen. Detailplanungen müssen abgestimmt werden. Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt werden. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken. Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist dem Bayernwerk ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen in der Nähe von Leitungen ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Anlagen anzufordern. Ansprechpartner ist das KC Bamberg, Tel.: 0951/30932-0. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für diese Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.

Des Weiteren sind die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten zu beachten.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

Anfragen für Auskünfte zur Lage von Versorgungsanlagen der Bayernwerk Netz GmbH sind bitte mit einem Lageplan vorzugsweise per E-Mail an planauskunft-bamberg@bayernwerk.de, per Fax an 0951/30932-223 oder an die obenstehende Postadresse zuzusenden. Telefonische Anfragen bitte an 0951/30932-338.

Nachrichtliche Gegenüberstellung der wesentlichen Planänderungen

Bestehende Festsetzungen Bebauungsplan Bei der Schule	Durch 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bei der Schule“ außerdem zulässig
Allgemeines Wohngebiet = WA	Allgemeines Wohngebiet = WA
Grundflächenzahl GRZ = 0,4	Grundflächenzahl GRZ = 0,4
Geschossflächenzahl GFZ = 0,8	Geschossflächenzahl GFZ = 0,8
Zahl der Vollgeschosse II = EG + DG	II = alternativ im KG+EG, EG+OG oder EG+DG
Dachform = SD, WD, KWD	SD, WD, KWD, PD, VPD, FD, ZD, Dachbe- grünung
Dachneigung 35° – 50 °	Dachneigung 0 ° - 50 °
Kniestock max. 0,75 m	Kniestock max. 1,00 m

Im Übrigen gelten die bestehenden Planfestsetzungen fort.

Ebern, den 22.04.2021
Liegenschaften / Bauverwaltung III/2
Entwurfsverfasser



Josef Müller
Abteilungsleiter III/2+V

Planstand: 06.04.2021