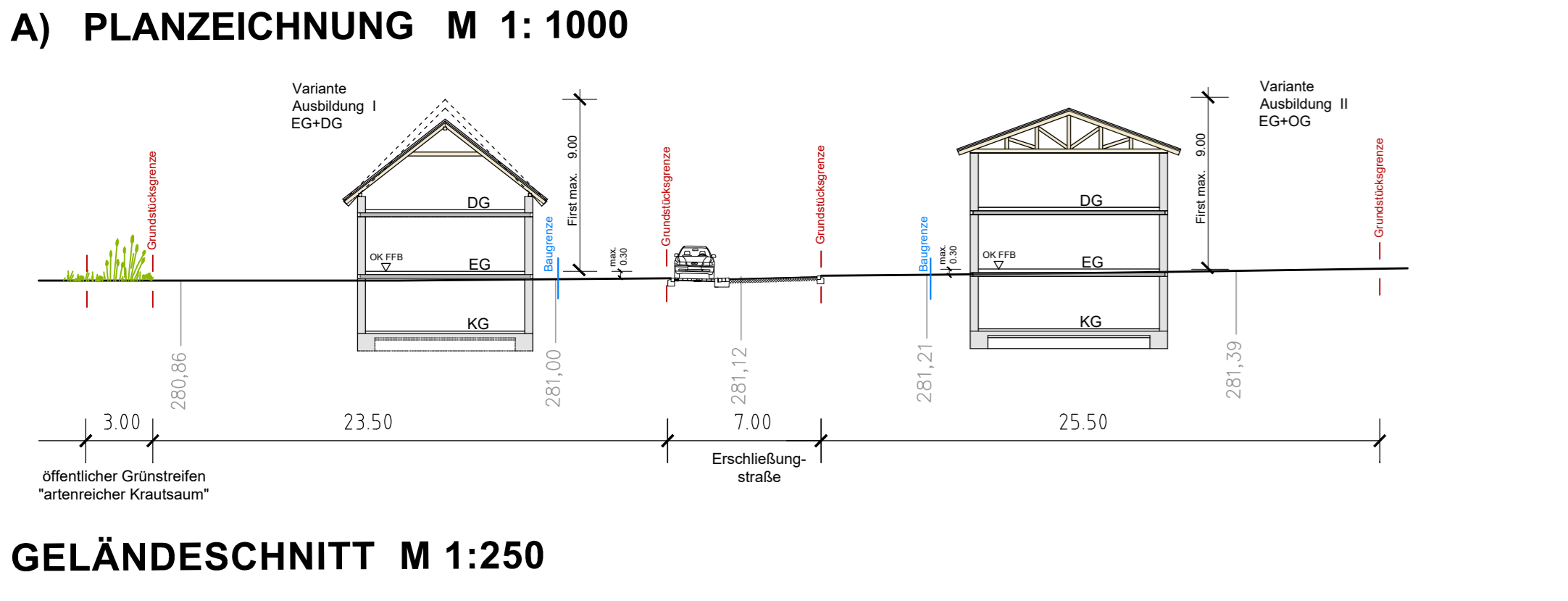
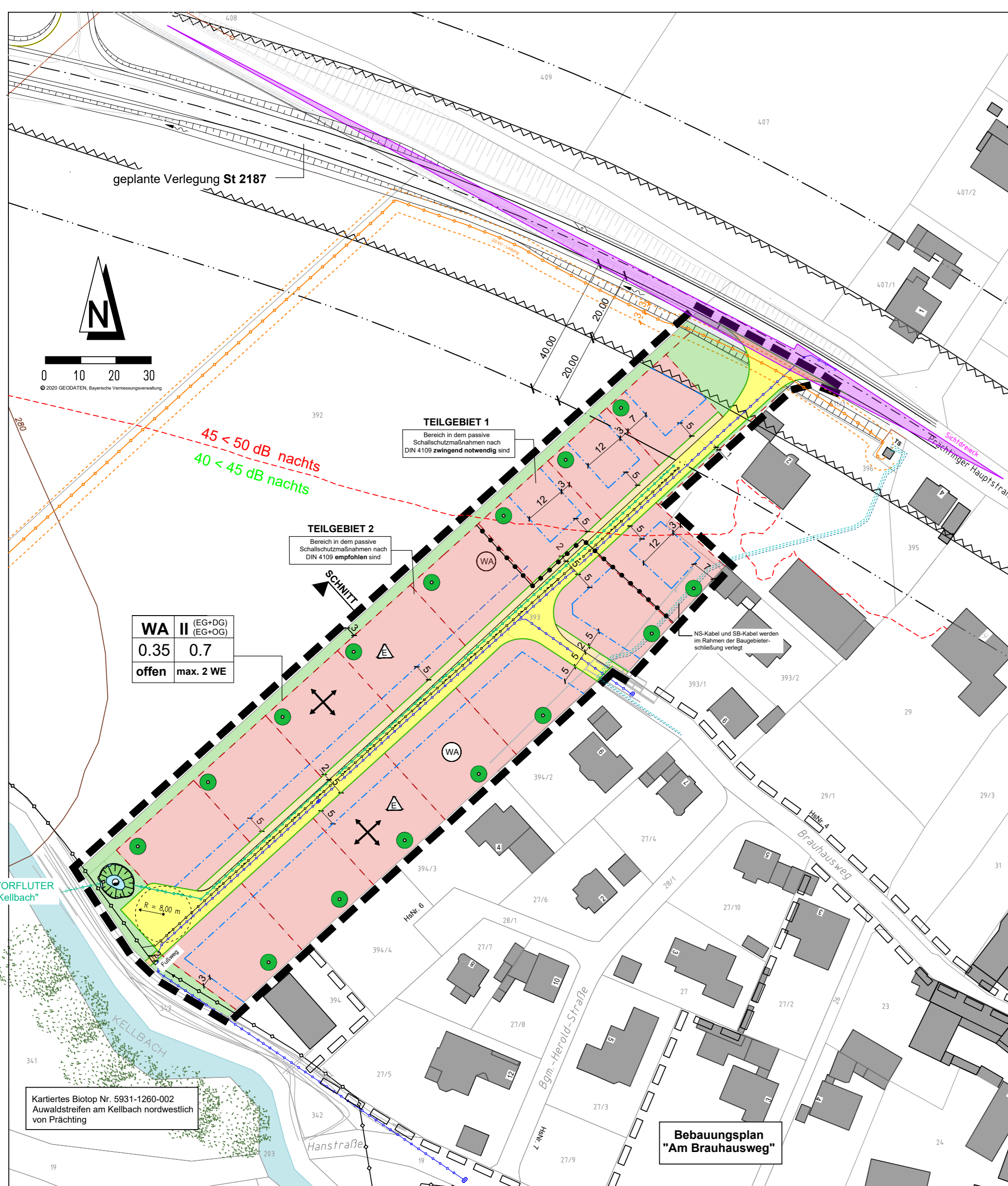


# Bebauungsplan "Am Brauhausweg II" Prächting, Markt Ebensfeld



## B) FESTSETZUNGEN

### BAUPLANUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**  
Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)  
Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht durch Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO zum Bestandteil dieses Bebauungsplans.  
**WA II** (EG+DG)  
0,35  
offen max. 2 WE
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1Nr.1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO)**  
2.1 Grundflächenzahl **GFZ 0,35**  
2.2 Geschossflächenzahl **GRZ 0,7**  
2.3 Anzahl der Vollgeschosse **max. II**  
2.4 Anzahl der Wohneinheiten **max. 2**  
2.5 Höhe der baulichen Anlagen  
Die maximale Firsthöhe der Gebäude wird auf 9,00 m festgesetzt. Gemessen wird dabei von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zur Schnittlinie Aussenkante der Aussenwand - Oberkante der Dachhaut.  
2.6 Höhenlage  
Hausengänge und die Oberkante des Erdgeschossfußbodens dürfen im Mittel maximal 0,30 m über dem Niveau der Erschließungsstraße liegen. Bezugspunkt ist das höchste, an das Grundstück angrenzende Straßenniveau.
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1Nr.2 BauGB und §§ 22,23 BauNVO)**  
3.1 offene Bauweise  
In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser zulässig.  
3.1.1 nur Einzelhäuser zulässig  
3.2 Baugrenze  
Bauliche Anlagen dürfen die festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten. Unabhängig von den zeichnerischen Festsetzungen gilt Art.6 Abs.5 Satz 1 BayBO.  
3.3 Stellung der baulichen Anlagen  
Der First der Gebäude muss parallel oder rechtwinklig zur Erschließungsstraße ausgerichtet sein. Die Hauptfirstrichtung wie im Planeintrag ist einzuhalten.
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**  
4.1 Straßenbegrenzungslinie  
4.2 Straßenverkehrsfächen  
4.2.1 öffentliche Erschließungsstraße  
Haupterschließungsstraße mit Mehrzweckstreifen, Breite 7,00 m (Fahrbahn 4,50 m, Entwässerungsrinne 0,50 m, Mehrzweckstreifen 2,00 m)  
4.2.1.1 Fussweg, Breite 2,00 m  
4.2.2 Wendeanlagen  
Wendehammer für Fahrzeuge bis 9 m Länge (3-achsige Müllfahrzeuge) II, Richtlinie RAS1 06
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)**  
Wasser  
Sammelbecken für Regenwasser (Retentionsbecken)  
6. **Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)**  
6.1 Unterirdische Leitungen Bestand  
6.1.1 Abwasserleitung Mischwasser  
20 kV-Leitung Bayernwerk Netz GmbH  
6.2 Unterirdische Leitungen geplant  
6.2.1 Abwasserleitung Schmutzwasser  
6.2.2 Abwasserleitung Regenwasser  
6.2.3 Trinkwasserleitung
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**  
Sammelbecken für Regenwasser (Retentionsbecken)

- Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB)**  
öffentliches Grün  
Der öffentliche Grünstreifen westlich des Baugelbietes ist als ein artenreicher Krautraum anzulegen, zu sichern und dauerhaft ohne Düngeung und Herbizidsensatz durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr zu pflegen. Das Mähgut ist abzufahren.
- Immissionsschutz (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)**  
Vorkehrungen, einschließlich Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche  
L1. Schalltechnischer Untersuchungen vom 29.05.2020 ist für das Plangebiet Verkehrslärm der Staatsstraße 2187 maßgeblich. Für den Schutz vor Verkehrslärm sind folgende passive Maßnahmen explizit für den nördliche Teilbereich des Bebauungsplanes erforderlich:  
- alle Bauteile müssen an den schallzugewandten Fassaden ein ausreichendes Schalldämmmaß gemäß DIN 4109 aufweisen  
- Schlaf- und Ruheräume müssen auf der lärmabgewandten Seite (Südost- und Südwestseite) der geplanten Gebäude angeordnet werden.  
- zusätzlich sind für die beiden nördlichsten Baurechte der westlichen Bauzeile bei allen Schlaf- und Ruheräumen der Einbau von kontrollierten mechanischen Lüftungen für alle Geschosse vorzunehmen. Im Rahmen der Bauausführungen ist ein entsprechender Nachweis i.V.m. DIN 4109 zu erbringen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6 BauGB)**  
10.1 Pflanzgebot  
Es existiert ein Pflanzgebot für einheimische Sträucher und Laubgehölze. Bei Sträuchern sind Pflanzen folgender Qualität zu verwenden:  
- zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 bis 100 cm; Pflanzraster 1,00 m x 1,00 m  
Cornus sanguinea Roter Hartriegel  
Corylus avellana Hasel  
Prunus spinosa Schlehe  
Ligustrum vulgare Liguster  
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche  
Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn  
Rosa canina Hundrose  
Sambucus nigra Schwarzer Holunder  
Viburnum Lantana Wolliger Schneeball  
Für die privaten Grundstücksflächen gilt ein Pflanzgebot für Baumplantagen. Je Grundstück ist mindestens ein großkroniger Laubbäum zu pflanzen. Folgende Arten können angepflanzt werden:  
- für Einzelbaumplantagen: Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 12 - 14 cm  
Acer platanoides Spitzahorn  
Carpinus Betulus Hainbuche  
Sorbus aucuparia Eberesche  
Prunus avium Vogelkirsche  
Sorbus aucuparia Vogelbeerebaum  
Amenlicher tamaracki Kupferfernbirne  
Malus sylvestris Europäische Wildapfel (Holzapfel)  
sowie Obstbäume regionaler Sorten als Hochstämme, Stammumfang 6-8 cm  
10.1.1 anzupflanzender Baum  
(Die Planeinträge bzgl. der Baumstandorte sind nicht bindend.)  
Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.  
10.2 Versiegelungen  
Nicht überbaute Grundstücksflächen für Fahr- und Gehwege, Terrassen und Stellplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau sowohl der Oberflächen als auch der Tragschichten herzustellen. Sonstige nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen, lose Material- und Steinschüttungen ("Schottergärten") sind nicht zulässig.
- Sonstige Planzeichen**  
11.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
11.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne  
11.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen  
11.4 Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind. (§9 Abs.1 FStrG) Bauverbotszone  
11.5 Umgrenzung der Flächen, für die eine Baubeschränkung besteht. (§9 Abs.2 FStrG) Baubeschränkungszone
- Darstellung ohne Normcharakter**  
Bestehende Grundstücksgrenzen  
Geplante Grundstücksgrenzen  
Flurstücksnummer  
Bestehende bauliche Anlagen  
Höhenlinien  
Schnittführung  
Unterflurhydrant  
Nutzungsschablone

## C) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

- Flächen für Garagen und Stellplätze**  
Der Stauraum vor Garagen oder Carports muss mindestens 5,00 m betragen. Dieser darf nicht durch Einfriedungen oder Tore beschränkt werden. Je Wohneinheit sind mindestens 2 PKW-Stellplätze herzustellen. Für Gewerbenutzungen gilt §20 GaStellV 'Notwendige Stellplätze'. Die Festlegungen der Bayerischen Bauordnung bezüglich Garagen und Carports sind verbindlich.
- Abgrabungen / Aufschüttungen**  
Abgrabungen und Aufschüttungen zur Angleichung des bestehenden Geländes an das geplante Straßenniveau sind zulässig.
- Einfriedungen**  
Die Höhe der Einfriedungen einschließlich Sockel wird auf maximal 1,00 m beschränkt. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bevorzugt Holzzäune (stehende Lattung, kein Jägerzaun) oder Metallzäune (Bsp. mit schmiedeeisernen Zaunfeldern) zu errichten. Maschendraht- und Industriezäune entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht zulässig. Zu den Nachbargrundstücken können diese jedoch errichtet werden.
- Straßeneinmündung St 2187**  
Die eingetragenen Anfahr- und Haltschichtfelder sind von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, Häufen, sonstigen Gegenständen parkenden Fahrzeugen und freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und angelegte Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

## D) HINWEISE

- Denkmalschutz (Art.7 Abs.1 und Art.8 Abs.1-4 DSchG)**  
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmale unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art.8 Abs. 1-2 BayDSchG.
- Geothermie**  
Sollten Grundstückseigentümer beabsichtigen ihren Wärmebedarf über geothermische Anlagen sicherzustellen, wird auf die notwendigen wasserrechtlichen Anzeige- und Genehmigungsverfahren sowie die frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Kronach hingewiesen.
- Nächtliche Beleuchtung**  
Mittlerweile hat bei der Thematik Insektensterben auch die steigende Lichtverschmutzung bzw. der Beleuchtungseinsatz der Wohngebiete einen immensen Anteil. Aus diesem Grund sollten Lichtimmissionen von privaten Wohnhäusern oder Gebäuden in den Nachtstunden vermieden bzw. zeitlich eingeschränkt werden.

## E) EMPFEHLUNGEN

- Regenwasser**  
Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zu sammeln. Die Größe der Regenwasserzisterne sollte pro 100 m² Dachfläche bzw. versiegelter Grundfläche 2,50 cbm nicht unterschreiten. Der Zisternenüberlauf ist an den Regenwasserkanal anzuschließen, damit eine gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers erfolgen kann.
- Dachflächen**  
Bei Ausführung von Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern sollten begrünter Dachflächen (extensive Dachbegrünung) bevorzugt werden, um potentiellen Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu schaffen.
- Fassadenbegrünung**  
Zur Minderung der Rückstrahlung im Zuge der Fassaden- bzw. Dachflächenaufheizung zur Verbesserung der Wasserrückhaltung in der Fläche und dem Binden von Staub wird eine Fassadenbegrünung empfohlen. Geeignete Kletterpflanzen hierfür sind:  
Clematis vitalba Gewöhnliche Waldrebe  
Fallopia baldschuanica Schlingknöterich  
Hydrangea petiolaris Kletterhortensie  
Parthenocissus Wilder Wein  
4. **Lärmimmissionen**  
Es wird empfohlen, für die übrigen nicht von Überschreitungen betroffenen Baugrundstücke im Sinne einer Grundrissoptimierung alle Schlafräume möglichst an der schallabgewandten Südost- und Südwestseite der Gebäude anzuordnen.

## F) GRUNDLAGEN

- Rechtsgrundlagen**  
Grundlage des Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. 1 S. 2414), Neugefasst durch Bekanntmachung vom 1. November 2017 (BGBl. 1 S. 3634); Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2013 - wie BauNVO 1990 Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. 1 S. 3786); Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S 588) BayRS 2132-1/-1, die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375) geändert worden ist.
- Zeichnungsgrundlagen**  
Die vorliegende Zeichnungsgrundlage ist ein Abzug der digitalen Flurkarte. Diese entspricht dem Stand vom 06.02.2020. Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen. Die Darstellungen der Zeichenerklärung entsprechen der Planzeichnungsverordnung 1990.

## G) VERFAHRENSVERMERKE

Der Marktgemeinderat des Marktes Ebensfeld hat in seiner Sitzung am 26.11.2019 beschlossen, für den Bebauungsplan "Am Brauhausweg II" in Prächting, Markt Ebensfeld einen Bebauungsplanentwurf erstellen zu lassen und diesen offen zu legen. Dem entsprechend fand anhand des Planentwurfes in der Fassung vom 14.02.2020 in der Zeit vom 16.03.2020 bis 24.04.2020 eine Offenlegung mit Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §3 Abs. 2 BauGB und §4 Abs. 2 BauGB statt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte ortsüblich am 06.03.2020 im Amtsblatt Nr.10 des Marktes Ebensfeld.

Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach §4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß §13b BauGB in Verbindung mit §13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und §13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Im beschleunigten Verfahren erfolgte keine Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB (§13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB).

Nach Eingang der Stellungnahmen und dessen Würdigung wurde eine Entwurfsänderung notwendig. Der Marktgemeinderat des Marktes Ebensfeld beschloss in seiner Sitzung am 26.06.2020 für den Bebauungsplanentwurf inkl. Begründung "Am Brauhausweg II" in Prächting, in der Fassung vom 10.06.2020 in der Zeit vom 06.07.2020 bis 20.07.2020 eine erneute Offenlegung mit Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §3 Abs. 2 BauGB und §4a Abs. 3 BauGB. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte ortsüblich am 26.06.2020 im Amtsblatt Nr. 26 des Marktes Ebensfeld.

Der Marktgemeinderat des Marktes Ebensfeld hat mit dem Beschluss vom 28.07.2020 den Bebauungsplan "Am Brauhausweg II" in Prächting inklusive Begründung gemäß §10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 28.07.2020 als Satzung beschlossen.

Ebensfeld, den ..... 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt des Marktes Ebensfeld Nr. 33 vom 14.08.2020 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit zu diesem Zeitpunkt in Kraft getreten.

Ebensfeld, den ..... 1. Bürgermeister

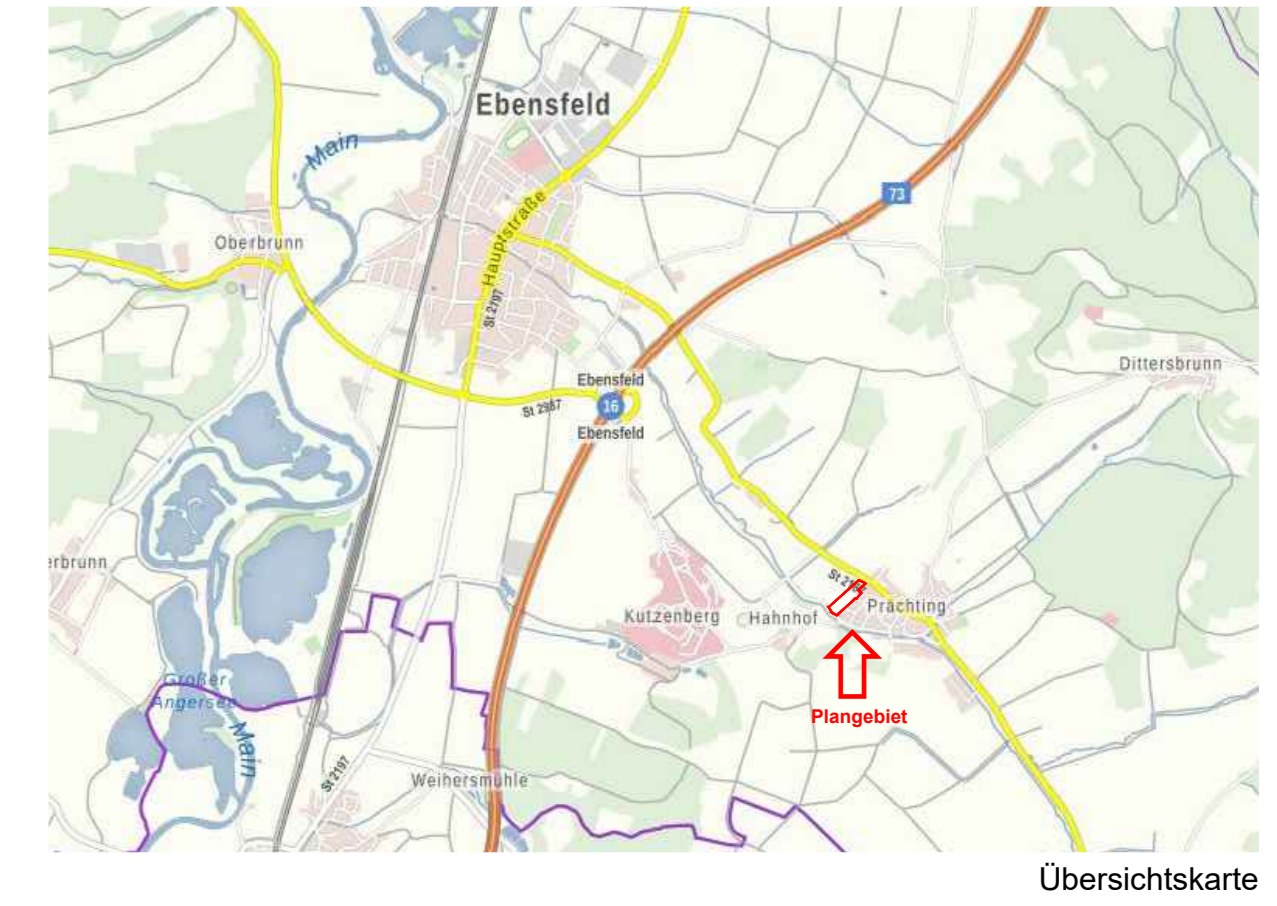
Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formfehlern und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

- Unbeachtlich werden demnach:
- eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften
  - eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes zum Flächennutzungsplan und
  - nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges und
  - nach § 214 Abs. 2a BauGB im beschleunigten Verfahren beachtliche Fehler,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhaltes geltend gemacht worden sind. Die Vorstehenden Regelungen gelten nicht für die Verletzung der Vorschriften über die Genehmigung und Bekanntmachung der Satzung. Auf die Vorschriften des §44 Abs.3 Satz 1 und 2 sowie Abs.4 BauGB wird hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§39 und 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.



Luftbild mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches



Ebensfeld, den ..... 1. Bürgermeister

2	Gemäß Stellungnahmen II, §3 Abs.2 und §4a Abs.3 BauGB	28.07.2020	Wie-Ra		
1	Gemäß Stellungnahmen II, §3 Abs.2 und §4 Abs.2 BauGB	10.06.2020	Wie-Ra		
Nr.	Änderungen	geändert am	Name	geprüft am	Name
Vorhaben: Erschließung Baugelbiet "Am Brauhausweg II" in Prächting			Anlage:		
Verfahrensträger: Markt Ebensfeld Rinnigstraße 6 96250 Ebensfeld			Projekt-Nr.: 20-002		
Vorhaben- und Erschließungsträger: Markt Ebensfeld Rinnigstraße 6 96250 Ebensfeld			Tag		
Landkreis: Lichtenfels			Name		
Maßstab: 1:1000 1:250			entw. Febr. 2020 Th. Kleylen		
Bebauungsplan mit Festsetzungen und Verfahrenshinweisen			gez. Febr. 2020 Wiegand-Rase		
Vorhabensträger:			gepr.		
Entwurfsverfasser: HTS - Plan GmbH Büro für Ing.-technische Planungen Hoch-, Tief- und Städtebau			14.02.2020		
(Datum)			(Datum)		
(Unterschrift)			(Unterschrift)		