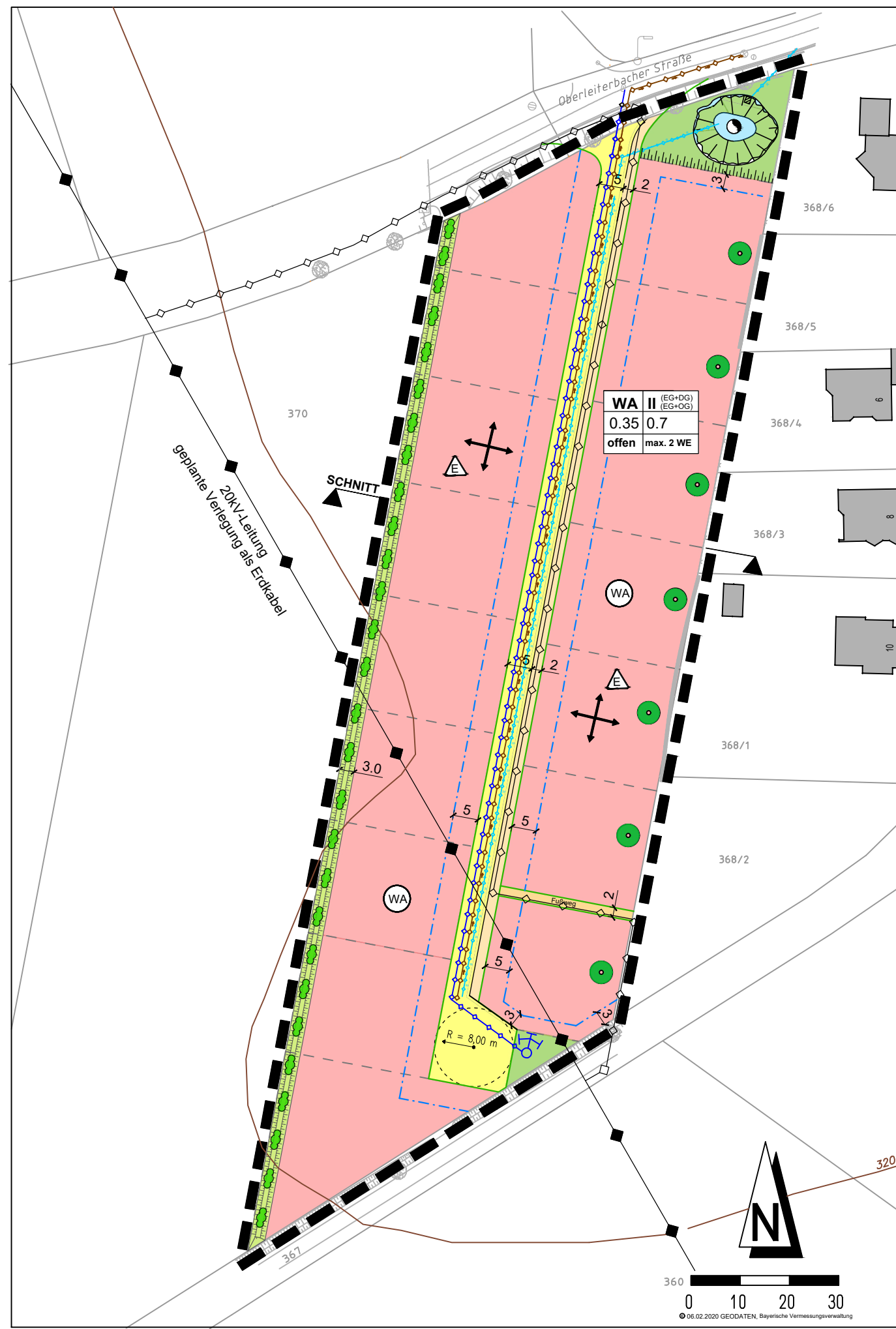
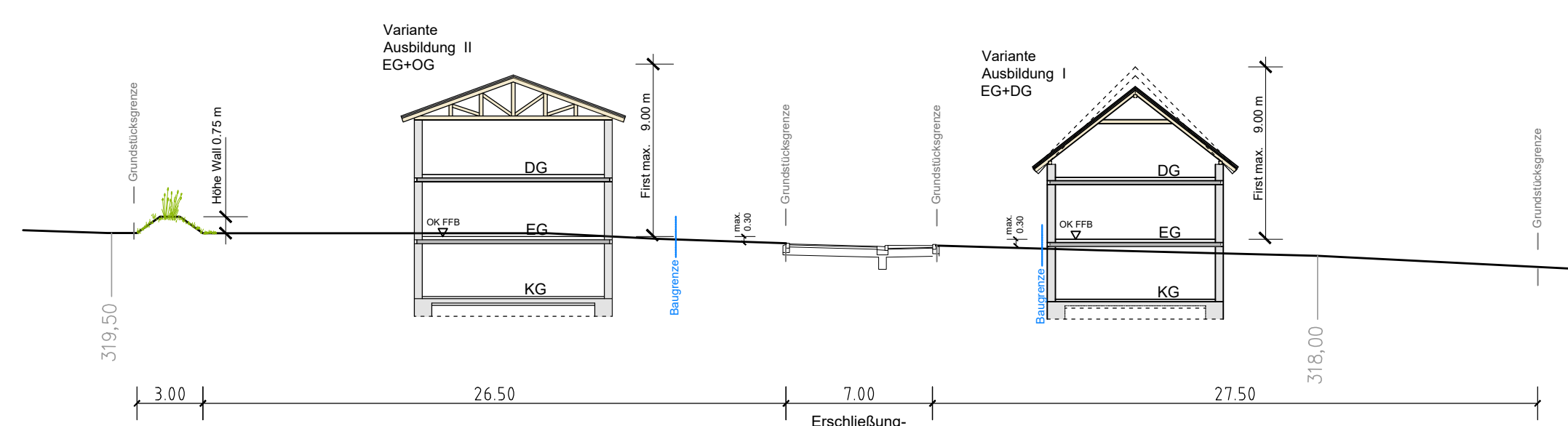


# Bebauungsplan "An der Oberleiterbacher Straße" Kleukheim, Markt Ebersfeld

A) PLANZEICHNUNG M 1:1000



GELÄNDESCHNITT M 1:250



B) FESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

- 1. 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.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1Nr.1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO)**

2.1 Grundflächenzahl	<b>GFZ 0,35</b>
2.2 Geschossflächenzahl	<b>GRZ 0,7</b>
2.3 Anzahl der Vollgeschosse EG + DG, bei EG + OG (DG nur konstruktiv)	<b>max. II</b>
2.4 Anzahl der Wohneinheiten 2 Wohnung zulässig	<b>max. 2 Wohnungen</b>
- 2.5 Höhe der baulichen Anlagen**  
Die maximale Firsthöhe der Gebäude wird auf 9,00 m festgesetzt. Gemessen wird dabei von der Erdgeschosfußbodenoberkante bis zur Schnittlinie Aussenkante der Außenwand - Oberkante der Dachhaut.
- 2.6 Höhenlage**  
Hauseingänge und die Oberkante des Erdgeschosfußbodens dürfen im Mittel maximal 0,30 m über dem Niveau der Erschließungsstraße liegen. Bezugspunkt ist das höchste, an das Grundstück angrenzende Straßenniveau.
- 3. 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.	o (offen)
--	-----------
- 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.
- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

4.1 Straßenbegrenzungslinie	—
4.2 Straßenverkehrsflächen	—
4.2.1 öffentliche Erschließungsstraße Haupterschließungsstraße mit Mehrzweckstreifen, Breite 7,00 m (Fahrbahn 4,50 m, Entwässerungsrinne 0,50 m, Mehrzweckstreifen 2,00 m)	—
4.2.1.2 Fussweg, Breite 2,00 m	—
4.2.2 Wendeanlagen Wendehammer für Fahrzeuge bis 9 m Länge (2-achsige Müllfahrzeuge) lt. Richtlinie RAS1 06	—
- 5. 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 Hauptwasserleitungen (§9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)**

6.1 Oberirdischer Leitungen Bestand	—
6.2.1 Unterirdische Leitungen geplant	—
6.2.1 Abwasserleitung im Trennsystem	—
6.2.2 Abwasserleitung Regenwasser	—
6.2.3 Trinkwasserleitung	—
6.2.4 20 kV-Leitung - Verlegung der Bestandsleitung als Erdkabel	—

- 7. Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr. 5 und Abs.4 BauGB)**

7.1 öffentliches Grün	—
7.2 private Grün (Wall)	—
- 8. 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)
- 9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6 BauGB)**

9.1 Pflanzgebot Für die westlichen Grundstücke existiert ein Pflanzgebot für einheimische Sträucher und Laubbäume. Explizit gelten diese Festsetzungen für die Bepflanzung des Erdwalls. Auf den ausgewiesenen privaten Fläche sollen abschnittsweise heimische, standortgerechte Gehölze gepflanzt, erhalten und bei Verlust ersetzt werden. 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	—
--	---

- Um die Nutzung der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche nicht zu beeinträchtigen, sind Anpflanzungen so zu gestalten, dass überhängende Äste und Zweige vermieden werden. Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.
- Für die privaten östlichen Grundstücksflächen gilt ein Pflanzgebot für Baumpflanzungen. Je Grundstück ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zuzupflanzen. Folgende Arten können angepflanzt werden:
- für Einzelbaumpflanzungen: Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 12 - 14 cm
  - für Obstabäume regionaler Sorten als Hochstämme, Stammumfang 6-8 cm

- 9.1.1 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
anzupflanzender Baum  
anzupflanzender Strauch  
(Die Planeinträge bzgl. der Baum- und Strauchstandorte sind nicht bindend.)
- 9.2 Versiegelung**  
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 bebaut Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen, lose Material- und Steinschüttungen („Schotterergärten“) sind nicht zulässig.
- 10. Sonstige Planzeichen**

10.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	—
Bestehende Grundstücksgrenzen	—
Geplante Grundstücksgrenzen	—
Flurstücksnummer	565/4
Bestehende bauliche Anlagen	—
Höhenlinien	—
Schnittführung	—
Oberflurhydrant	—
Nutzungsschablone	—

C) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

- 1. 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.
- 2. Einfriedungen**  
Die Höhe der Einfriedungen einschließlich Sockel wird auf maximal 1,00 m beschränkt. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bevorzugt Holzzaune (stehende Lattung, kein Jägerzaun) oder Metallzaune (Bsp. mit schmiedeeisernen Zaunfeldern) zu errichten. Maschendraht- und Industriezaune entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht zulässig. Zu den Nachbargrundstücken können diese jedoch errichtet werden.
- 3. Abgrabungen / Aufschüttungen**  
Abgrabungen und Aufschüttungen zur Angleichung des bestehenden Geländes an das geplante Straßenniveau sind zulässig.

D) HINWEISE

- 1. Denkmalschutz (Art.7 Abs.1 und Art.8 Abs.1-4 DschG)**  
Im Falle des Auffindens von Bodendenkmalen ist der Finder verpflichtet, diese bis zum Ablauf einer Woche nach der unverzüglichen Anzeige bei der Archäologischen Außenstelle Oberfranken, Schloß Seehof, 96117 Mommelsdorf, Telefon: 0951/40950; Fax: 0951/409530, unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2, Art. 10 Abs. 2 DSchG). Weitere Erdarbeiten bedürfen der Erlaubnis (Art. 7 Abs. 1 DSchG), die bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- 2. Geothermie**  
Sollten Grundstückseigentümer beabsichtigen ihren Wärmebedarf über geothermische Anlagen sicherzustellen, wird auf die notwendigen wasserrechtlichen Anzeige- und Genehmigungspflichten sowie die frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Kronach hingewiesen.

- 3. Nächtliche Beleuchtung**  
Mitterweile hat bei der Thematik Insektensterben auch die steigende Lichtverschmutzung bzw. der Beleuchtungseinsatz der Wohngebiete einen immensen Anteil. Aus diesem Grund sollten Lichtintensifikationen von privaten Wohnhäusern oder Gebäuden in den Nachtstunden vermieden bzw. zeitlich eingeschränkt werden.

E) EMPFEHLUNGEN

- 1. 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.
- 2. Dachflächen**  
Bei Ausführung von Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern sollten begrünten Dachflächen (extensive Dachbegrünung) bevorzugt werden, um potentiellen Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu schaffen.
- 3. 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	Schlingkletterlich
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus	Wilder Wein

F) GRUNDLAGEN

- 1. Rechtsgrundlagen**  
Grundlage des Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), Neugefasst durch Bekanntmachung vom 1. November 2017 (BGBl. I S. 3634); BauNutzungsverordnung (BauNVO) 2013 - wie BauNVO 1990 Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I 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.
- 2. Zeichnungsgrundlagen**  
Die vorliegende Zeichnungsgrundlage ist ein Abzug der digitalen Flurkarte. Diese entspricht dem Stand vom 06.02.2020. Die Planzeichnung ist zur Maßnahme nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen. Die Darstellungen der Zeichenerklärung entsprechen der Planzeichnungsverordnung 1990.

G) VERFAHRENSVERMERKE

Der Marktgemeinderat des Marktes Ebersfeld hat in seiner Sitzung am 26.11.2019 beschlossen, für den Bebauungsplan "An der Oberleiterbacher Straße" in Kleukheim, Markt Ebersfeld einen Bebauungsplanentwurf erstellen zu lassen und diesen offen zu legen. Dem entsprechend fand anhand des Bebauungsplanentwurfes 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 gem. §3 Abs. 2 BauGB und §4 Abs. 2 BauGB statt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte ortsüblich im Amtsblatt Nr.10 vom 06.03.2020 des Marktes Ebersfeld.

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).

Der Marktgemeinderat des Marktes Ebersfeld hat mit dem Beschluss vom 26.05.2020 den Bebauungsplan "An der Oberleiterbacher Straße" in Kleukheim inklusive Begründung gemäß §10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 26.05.2020 als Satzung beschlossen.

Ebersfeld, den .....

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt des Marktes Ebersfeld Nr. 24 vom 12.06.2020 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit zu diesem Zeitpunkt in Kraft getreten.

Ebersfeld, den .....

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:
1. eine nach § 214 Abs.1 Satz1 Nr.1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften
  2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes zum Flächennutzungsplan und
  3. nach § 214 Abs.3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges und
  4. nach § 214 Abs.2a BauGB im beschleunigten Verfahren beachtliche Fehler.

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeindeunter 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 ersuchen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 und 42 BauGB eingetretene Vermögensschäden, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensschäden eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.



Luftbild mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches



Luftbild Ortslage mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches



Übersichtskarte

1	Gemäß Stellungnahmen lt. §3 Abs.2 und §4 Abs.2 BauGB	26.05.2020	Wie-Ra	
Nr.	Änderungen	geändert am	Name	geprüft am
Vorhaben: Erschließung Baugelände "An der Oberleiterbacher Straße" in Kleukheim			Anlage:	
Verfahrensträger: Markt Ebersfeld Rinnstraße 6 96250 Ebersfeld			Projekt-Nr.: <b>20-001</b>	
Vorhaben- und Erschließungsträger: Markt Ebersfeld Rinnstraße 6 96250 Ebersfeld			Tag: Name	
Landkreis: Lichtenfels			entw. Febr.2020 Th.Kleyhen	
Maßstab: 1 : 1000			gesz. Febr.2020 Ch.Kleyhen-Duppel	
1 : 250			gespr. Febr.2020 Wiegand-Räse	
Vorhabensträger:			Entwurfsverfasser:	
			<b>HTS - Plan GmbH</b>	
			Büro für Ing.-technische Planungen Hoch-, Tief- und Städtebau 14.02.2020	
			Schneckenstraße 11 96517 Kronach Tel.: 092616237-0 Fax: 092616237-20 E-Mail: info@hhs-plan.de	
(Datum)	(Unterschrift)	(Datum)	(Unterschrift)	