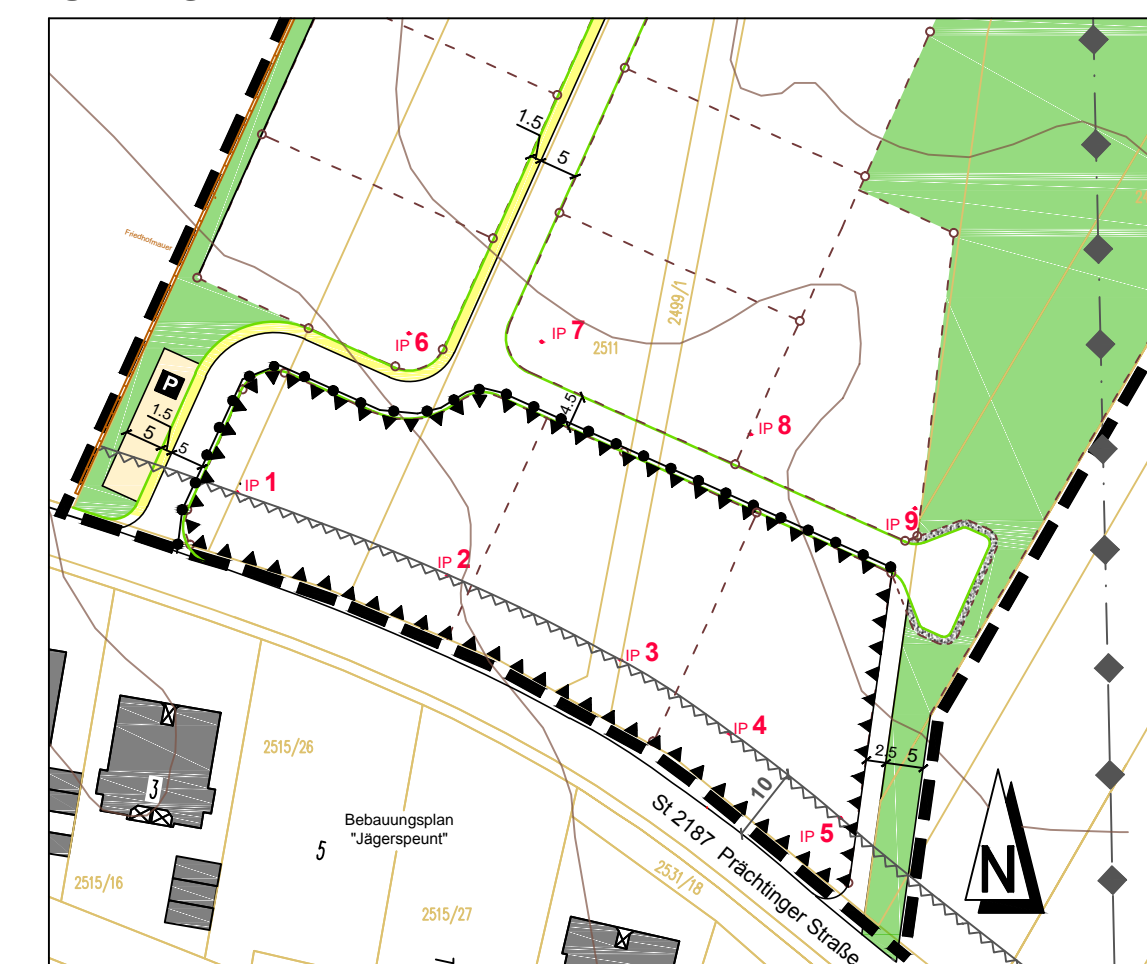


# Bebauungsplan 'Am Eidig' - Ebenfeld, Markt Ebenfeld

## A) PLANZEICHNUNGEN M 1: 1000



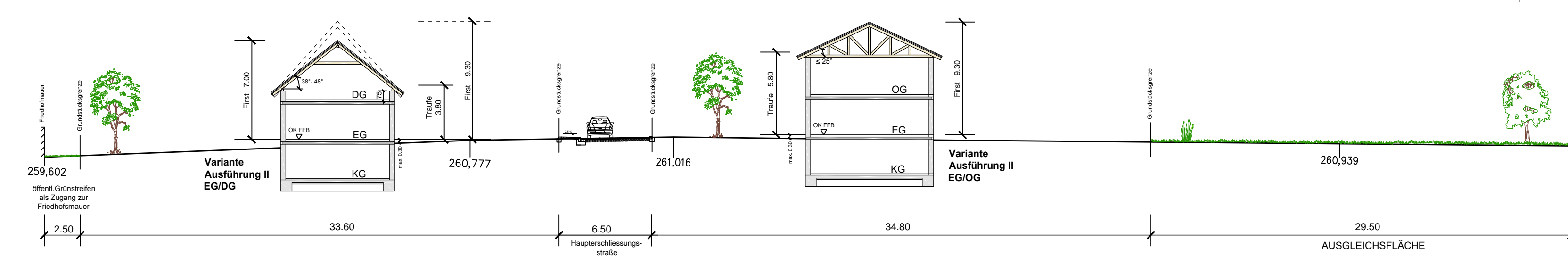
## Immissionspunkte ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1: 1000



Schallschutzberechnung nach RLS-90 (Verfahren für „lange, gerade“ Fahrstreifen) für die im Süden des Planungsbereiches verlaufende Staatsstraße 2187  
 Datenerhebung: Städtisches Bauamt Bamberg  
 Straßenverkehrsplanung 2010

Rechnungen	RP-Nr.	Abstand [m]	Höhe [m]	L <sub>1</sub> [m]	L <sub>2</sub> [m]	L <sub>3</sub> [m]	L <sub>4</sub> [m]	L <sub>5</sub> [m]	L <sub>6</sub> [m]	L <sub>7</sub> [m]	L <sub>8</sub> [m]	L <sub>9</sub> [m]	L <sub>10</sub> [m]	L <sub>11</sub> [m]	L <sub>12</sub> [m]	L <sub>13</sub> [m]	L <sub>14</sub> [m]	L <sub>15</sub> [m]	L <sub>16</sub> [m]	L <sub>17</sub> [m]	L <sub>18</sub> [m]	L <sub>19</sub> [m]	L <sub>20</sub> [m]	
1	10,34	2,8	58,2																					
2	10,4	5,8	57,9																					
3	10,68	2,8	58,3																					
4	10,65	5,8	57,9																					
5	10,29	2,8	58,2																					
6	10,29	5,8	57,9																					
7	9,93	2,8	58,4																					
8	9,93	5,8	58,0																					
9	10,29	2,8	58,2																					
10	10,29	5,8	57,9																					
11	10,38	2,8	57,9																					
12	10,38	5,8	57,9																					
13	10,38	2,8	58,3																					
14	10,38	5,8	57,9																					
15	10,29	2,8	58,2																					
16	10,29	5,8	57,9																					
17	10,29	2,8	58,2																					
18	10,29	5,8	57,9																					
19	10,29	2,8	58,2																					
20	10,29	5,8	57,9																					

## GELÄNDESCHNITT M 1: 250



## B) FESTSETZUNGEN

### I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §4 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet

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

2.1 Grundflächenzahl **GFZ 0,35**

2.2 Geschossflächenzahl **GRZ 0,70**

2.2.1 Die maximale Geschossflächenzahl beträgt 0,70 **GRZ 0,70**

2.2.2 Die maximale Geschossflächenzahl beträgt 1,00 **GRZ 1,00**

2.3 Anzahl der Vollgeschosse **max. II**

2.3.1 Teilgebiet 1: EG + DG, bei EG + OG **max. III**

2.3.2 Teilgebiet 2: EG + OG + DG, bei EG + 2 OG **max. III**

#### 2.4 Höhe der baulichen Anlagen

2.4.1 Teilgebiet 1: Die maximale Wandhöhe im Traufbereich des Hauptdaches der Gebäude wird bei EG+OG auf 5,80 m und die maximale Firsthöhe auf 9,30 m festgesetzt.

2.4.2 Teilgebiet 2: Die maximale Wandhöhe im Traufbereich des Hauptdaches der Gebäude wird bei EG+OG auf 5,80 m und die maximale Firsthöhe auf 9,30 m festgesetzt.

Gemessen wird dabei von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zur Schnittlinie Aussenkante der Außenwand - Oberkante der Dachhaut.

#### 2.5 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.

#### 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, sowie Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §§ 22,23 BauNVO)

##### 3.1 offene Bauweise

3.2.1 Teilgebiet 1: nur Einzelhäuser zulässig

3.2.2 Teilgebiet 2: Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig

##### 3.3 Baugrenze

Die festgesetzten Baugrenzen verlaufen parallel zur Haupteerschließungsstraße und zur Anliegerstraße bzw. zum landwirtschaftlichen Weg. Unabhängig von den zeichnerischen Festsetzungen gilt Art.6 Abs.5 Satz 1 BayBO.

#### 3.4 Stellung der baulichen Anlagen

Die Hauptfächrichtung wie im Plan eintrag ist einzuhalten.

#### 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

##### 4.1 Straßenbegrenzungslinie

##### 4.2 Straßenverkehrsflächen

###### 4.2.1 öffentliche Erschließungsstraße

Haupteerschließungsstraße mit einseitigem Gehweg, Breite 6,50 m (Straße 4,50 m, Entwässerungsrinne 0,50 m, Gehweg 1,50 m)

###### 4.2.2 Anliegerstraße, Breite 4,50 m

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

4.2.2.1 landwirtschaftlicher Weg - Breite 4,00 m

4.2.2.2 Fußweg

###### 4.2.3 Wendeanlagen

Wendehammer für Fahrzeuge bis 9 m Länge (2-achsige Müllfahrzeuge) lt. Richtlinie RAS1 06

4.2.3.1 Freihaltezone im Bereich der Wendeanlage  
 Im Bereich des Wendehammers ist eine Freihaltezone von 1,0 m Breite einzuhalten.

###### 4.2.5 Öffentliche Parkfläche

#### 5. Flächen für Versorgungsanlagen (§9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

##### 5.1 Zweckbestimmung Elektrizität (Trafo-Station)

#### 6. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)

##### 6.1 Unterirdische Leitungen geplant

6.1.1 Abwasserleitung im Mischsystem

6.1.2 Trinkwasserleitung

##### 6.2 Unterirdische Leitungen Bestand

6.2.1 bestehende Erdgasleitung (wird im Rahmen der Gebieterschließung umverteilt)

##### 6.3 Oberirdische Leitungen

6.3.1 Oberirdische Versorgungsleitung (Bahnstrom) einschließlich Schutzzone  
 Innerhalb des Schutzzonenbereichs sind Baubeschränkungen hinzunehmen.

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

### 7.1 öffentliches Grün

Westlich der Friedhofmauer befindet sich ein öffentlicher Grünstreifen mit einer Breite von 2,50 m. Dieser ist permanent freizuhalten (Rückschnitt, Mähen), um den Zugang zur Mauer für etwaige Instandhaltungsarbeiten zu gewährleisten. Alle anderen ausgewiesenen Flächen werden im Rahmen der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen bepflanzt und gepflegt.

## 8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6 BauGB)

### 8.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

#### 8.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

##### 8.2.1 anzuflanzender Baum

##### 8.2.2 anzuflanzender Strauch

Die Planeinträge bzgl. der Baum- und Strauchstandorte sind nicht bindend.

### 8.3 Pflanzgebiet

Es gilt ein Pflanzgebiet für Bäume innerhalb der privaten Grundstücksfläche. Für die Gestaltung der privaten Gartenfläche sind einheimische Laubgehölze zu verwenden.

Die Pflanzabstände betragen in der Regel 1m x 1m. Die Mindestgröße des Pflanzgutes sollte zwischen 0,80 m und 1,20 m betragen. Desweiteren sind auf den vorgesehenen Flächen Einzelbaumpflanzungen zu vermeiden. Die Bäume sind in der Regel in der Wuchsklasse III und Obstbäume regionaler Sorten vorzuziehen. Der Pflanzabstand muss mindestens 8 m betragen.

Um eine Aufwertung der Flächen zu erzielen, soll artenreiches Extensivgrünland auf Grundlage autochthonem Saatgutes entwickelt werden. Auf Düngung wird verzichtet. Es erfolgt eine 1-2 malige Mahd pro Jahr, wobei das Mahgut abtransportiert wird.

Eine dauerhafte Erhaltung und Pflege wird durch den Markt Ebenfeld sichergestellt.

### 8.4 Versiegelung

Nichtberaubte Grundstücksflächen für Fahr- und Gehwege, Terrassen und Stellplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau sowohl der Oberflächen als auch der Tragschichten herzustellen.

### 8.5 Ausgleichsmaßnahmen

Als Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen innerhalb des Baugebietes auf den ausgewiesenen Flächen mehrjährige (vierjährig), heckenartige Anpflanzungen vorgenommen werden. Es sind Mischpflanzungen aus heimischen Arten (s. Pflanzvorschlüge) anzulegen, bei denen die einzelnen Gehölzarten in Gruppen von jeweils drei bis sieben Stück je Art gepflanzt werden sollen. Der Pflanzabstand beträgt in der Regel 1m x 1m. Die Mindestgröße des Pflanzgutes sollte zwischen 0,80 m und 1,20 m betragen. Desweiteren sind auf den vorgesehenen Flächen Einzelbaumpflanzungen zu vermeiden. Die Bäume sind in der Regel in der Wuchsklasse III und Obstbäume regionaler Sorten vorzuziehen. Der Pflanzabstand muss mindestens 8 m betragen.

Um eine Aufwertung der Flächen zu erzielen, soll artenreiches Extensivgrünland auf Grundlage autochthonem Saatgutes entwickelt werden. Auf Düngung wird verzichtet. Es erfolgt eine 1-2 malige Mahd pro Jahr, wobei das Mahgut abtransportiert wird.

Eine dauerhafte Erhaltung und Pflege wird durch den Markt Ebenfeld sichergestellt.

## 9. Sonstige Planzeichen

### 9.1 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)

### Lärmschutz:

Da die Orientierungswerte nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) in der südlichen Baureihe (P-Nr. 1 bis 5) zur St 2187 sowohl zur Tag- als auch zur Nachtzeit nicht eingehalten werden können, wird festgesetzt, dass in diesen Bereichen eine lärmorientierte Grundrisgestaltung zu verwirklichen ist. Dabei ist darauf zu achten, dass alle ruhebedürftigen Räume, wie Schlaf- und Kinderzimmer, einer der Staatsstraße abgewandte Lüftungsmöglichkeit aufweisen. Für alle Wohngebäude wird der Einbau von Schallschutzfenstern der Schutzklasse 2 nach VDI 2719 - Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen festgesetzt.

### 9.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

### 9.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

### 9.4 Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind.

#### 9.4.1 Anbauverbotszone (Art. 23 Abs. 1 BayStrWG) - Breite Ausnahmerегelung 10 m

#### 9.4.2 Anbaubeschränkungszone (Art. 24 Abs. 1 BayStrWG) - Breite 40 m

## 10. Darstellung ohne Normcharakter

### Bestehende Grundstücksgrenzen

### Geplante Grundstücksgrenzen

### Flurstücksnummer

### Bestehende bauliche Anlagen

### Schnittführung

### Nutzungsschablone

### Kartengrundlage: digitaler Katasterauszug

### Maßnahme:

Die Planzeichnung ist zur Maßnahme nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

## C) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

### 1. Wohngebäude

#### 1.1 Dachform

Für die Gebäude sind Sattel-, Zelt-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. **SD, ZD, WD, KWD**

#### 1.2 Dachneigung

Teilgebiet 1: Die Dachneigung darf zwischen 35° - 45° betragen. Die Dächer müssen auf beiden Seiten die gleiche Dachneigung aufweisen. Bei der Ausbildung von EG+OG ist das Dach konstruktiv zu errichten. Die maximale Dachneigung beträgt dann 25°. **35° - 45°**

Teilgebiet 2: Die Dachneigung darf zwischen 35° - 42° betragen. Die Dächer müssen auf beiden Seiten die gleiche Dachneigung aufweisen. Bei der Ausbildung von EG+II OG ist das Dach konstruktiv zu errichten. Die maximale Dachneigung beträgt dann 25°. **35° - 42°**

4.2.1 bestehende Erdgasleitung (wird im Rahmen der Gebieterschließung umverteilt)

### 6.3 Oberirdische Leitungen

6.3.1 Oberirdische Versorgungsleitung (Bahnstrom) einschließlich Schutzzone  
 Innerhalb des Schutzzonenbereichs sind Baubeschränkungen hinzunehmen.

## D) HINWEISE

### 1. Denkmalschutz (Art.17 Abs.1 und Art.8 Abs.1-4 DSchG)

Im Falle des Auffindens von Bodendenkmälern ist der Finder verpflichtet, diese bis zum Ablauf einer Woche nach der unverzüglich Anzeige bei der Archäologischen Außenstelle Oberfranken, Schloß Seeshof, 96117 Memmelsdorf, Telefon: 095140960; Fax: 0951409650, unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2, Art. 10 Abs. 2 DSchG). Weitere Einzelheiten bedürfen der Erlaubnis (Art. 7 Abs. 1 DSchG), die bei der Unteren Denkmalbehörde zu beantragen ist.

### 2. Bauvorlagen

In den Bauvorlagen sind die bestehenden und geplanten Geländeprofile über die gesamte Grundstückslinie einschließlich der angrenzenden Straße in den Geländeschnitten darzustellen. Ein Entwässerungsplan ist vorzulegen.

### 3. Altlasten

Es wird davon abgeraten, in der Nähe der Auffüllungen Hausbrunnen für die Gartenbewässerung zu bohren. Sollten beim Aushub der Baugruben Auffüllungen nicht geeigneter Art hervorreten, so sind diese Abfälle nicht wieder einzubauen, sondern nach abfallrechtlichen Grundsätzen zu entsorgen. Die Untere Bodenschutzbehörde ist zu informieren. Ein Überbau von Auffüllungen darf grundsätzlich nicht erfolgen.

### 4. Sichtflächen

Die im Bauleitplan gekennzeichneten Sichtflächen (Sichtfeld Einmündung der neuen Erschließungsstraße in die St 2187) sind von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine Höhe von 0,80 m über der Fahrbahn erreichen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Säulen oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

## E) EMPFEHLUNGEN

### 1. Fassadengestaltung

Die Fassaden sollen mit ortstypischen Materialien versehen werden. Bei einer Putzassade sollte bei der Farbwahl das Aussehen des Putzes auf ruhig wirkende, helle, gemäßigte Farbtöne geachtet werden. Nebengebäude sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzupassen. Reine Holzhäuser sind zulässig.

### 2. Regenwasser

Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zu sammeln. Die Größe der Regenwasserzisterne sollte pro 100 m² Dachfläche 2,50 cm nicht unterschreiten. Der Zisternenüberlauf ist an den Mischwasserkanal anzuschließen.

### 3. Straßenbeleuchtung

Für die Straßenbeleuchtung sollten energieeffiziente LED-Lampen entsprechend der DIN EN13201 Verwendung finden.

## F) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. Beabsichtigte Planungen und Maßnahmen des Staatlichen Bauamtes Bamberg

Das Staatliche Bauamt Bamberg, Bereich Straßenbau, beabsichtigt die Staatsstraße 2187 zu verlegen. Die Verlegung ist im Ausbauplan für Staatsstraßenunter der Dringlichkeit IUEB enthalten. Der derzeitige Stand der Maßnahme:

- Der (ergänzende) Planfeststellungsbeschluss ist am 02.07.2014 von der Regierung von Oberfranken erlassen worden.
- Derzeit läuft ein Klageverfahren vor dem VG Bayreuth
- Gemäß §9a FStG bzw. Art. 27b BayStrWG ist die Planung im Bauleitplanungen zu berücksichtigen (Veränderungssperre nach Einleitung eines Planfeststellungsverfahrens)

### 2. Ergänzende Anmerkungen des Staatlichen Bauamtes Bamberg

- Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzunehmen. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße St 2187 sind nicht zulässig. Bestehende Zufahrten sind aufzulassen.

- Wasser und Abwasser dürfen dem Straßenkörper der Staatsstraße nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßeneinweisung darf nicht beeinträchtigt werden.

- Für Schäden, die den Grundstücken des Bauleitplangebietes durch Einwirkungen von der Straße, z.B. durch abfallendes Niederschlagswasser oder bei Durchführung von Unterhaltungsmaßnahmen an der Straße oder Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht (z.B. in Durchführung des Winterdienstes) erwachsen können, stehen dem Eigentümer der Grundstücke keine Ersatzansprüche gegenüber dem jeweiligen Bauherrn der Straße zu, soweit der eingetretene Schaden nicht auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit der Beteiligten des Bauherrn zurückzuführen ist.

### 3. Altlasten

Bezüglich eventueller Bodenbelastungen im Bereich der östlich angrenzende Altlastenverdrachtsfläche Kat.-Nr. 47800008 "Müllplatz Prächtinger Straße" wird auf das bodenschutzrechtliche Gutachten des Büros Gerdner, Germer & Piewack, Ingenieurbüro für Geotechnik und Umwelt GmbH, Bamberg verwiesen.

## G) VERFAHRENSVERMERKE

Der Marktgemeinderat Ebenfeld hat in seiner Sitzung vom **23.06.2015** die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Eidig" in Ebenfeld beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.1 BauGB hat in der Zeit vom **20.10.2015** bis **30.11.2015** stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes inkl. Begründung wurde gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **30.05.2016**