



Gemeinde Ebersbach – Gemeindeteil Steinbach, Baugebiet "Pfaffenberg"

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gem. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i. d. F. vom 29.08.98 (Bay. RS 2020/1–1) und § 1 Abs. 3 BauGB (BauGB) vom 08.12.1996 (BGBl. I S. 132).

Der Bebauungsplan wurde am **08.10.1997** als Satzung beschlossen.

Die Festsetzungen beruhen auf Art. 254 GG, § 9 BauGB und/oder der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (VVB 1 S. 1763), Art. 98 Bayer. Bauordnung i. d. F. vom 18.04.1994 unter Berücksichtigung der Planzeichenverordnung 1990 vom 15.12.1990 und der Planungsregeln für die Bauleitplanung.

Textliche Festsetzungen für den Geltungsbereich

1.0 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung des Baugebietes "Pfaffenberg" wird entsprechend der BauNVO im südlichen Bereich gemäß § 4 als Allgemeines Wohngebiet (WA) und im nördlichen Bereich (Flur-Nr. 17/1 und 17/2) gemäß § 6 als Mischgebiet festgesetzt. Für das Mischgebiet werden Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zugelassen.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend § 16 BauNVO für Allgemeines Wohngebiet in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße festgelegt:

Grundstücksgröße	480 – 600 m ²	0,4
Grundflächenzahl		0,6
Geschossflächenzahl		0,5
Grundstücksgröße	>600 – 800 m ²	0,35
Grundflächenzahl		0,3
Geschossflächenzahl		0,3
Grundstücksgröße	>800 m ²	0,4
Grundflächenzahl		0,3
Geschossflächenzahl		0,3

Für das Mischgebiet beträgt die Grundflächenzahl 0,5 und die Geschossflächenzahl 0,3.

Die für die Ermittlung der GFZ und der GRZ anzusetzende Grundstücksfläche bezieht sich auf die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches.

Abweichend zum § 19 Abs. (4) Satz 2 ist für die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 Überschreitung der vorgegebenen Grundflächenzahl zugelassen.

Die Flächen von Aufenthaltsräumen oder Räumen, die als solche nutzbar sind, in den Keller- und Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich der umfassungsbereite sind in die Geschossfläche einzubeziehen.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 480 m².

Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Es werden nur Einzelhäuser zugelassen.

Zahl der Vollgeschosse (E)

Höhenfestsetzungen:

Für bergseitig stehende Häuser:

Traufhöhe: bergseitig max. 3,50 m über OK – bei unebenem Gelände
 talwärts max. 6,10 m über OK – bei unebenem Gelände

Für talseitig stehende Häuser:

Bei talseitigen Häusern ist die Decke über Kellergerüst sowie in den Systemräumen keine andere Höhe festgesetzt. Die springung von der geringen Grundhöhe max. 50 cm über Straßenniveau anzuordnen (gemessen am tiefstegelegenen Straßenniveau).

Die Anordnung von versetzten Geschossebenen wird empfohlen.

Abstandsflächen

Anordnung von den planlichen Festsetzungen gehen die Abstandsverordnungen der bayerischen Bauordnung.

Zulässig sind Gebäude mit Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D) sowie Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss (U+E+D).

3.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zulässig sind Gebäude mit Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D) sowie Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss (U+E+D).

Die Gebäude sind als Putzbauten zu erstellen.

Schmuckwerk und Holzverkleidungen sind in Teilbereichen zulässig. Sichtbetonoberflächen sind mit Naturstein vorzumauern. Fundamente sind keine gelben, sondern schwarzen Farben und schwarze Außenfassaden zulässig.

Fassadenmaterialien sind unzulässig.

Holzbauweise ist zulässig.

Für die Außenbehandlung der Holzbauteile sind Naturfarben zu verwenden. Tiefbraune bis schwarze Farböne sind nicht gestattet.

Bei der Fassadengestaltung ist die Verwendung von Kunststoffen und Asbestfaserzement nicht zulässig.

Die Dächer sind als Satteldach (SD), Krüppelwalmdach (KD) oder Puttdach (PD) auszuführen. Dachneigung 30° – 38°.

Dachdeckungsmaterial: einheitlich naturrote Ziegel oder Betondachziegel. Begrünte Dächer sind zulässig. (Extensive Begrünung).

Bei ausgebautem Dachgeschoss mit >35° sind Dachgauben (Dachgauben) zulässig.

Der Abstand vom Giebelansatz muß mind. ein Fünftel der Dachhöhe (Hauptgebäude) gemessen in der Mitte der Giebelhöhe betragen. Beim Walmdach wird der Abstand ab dem Anlaufpunkt gerechnet. Dachgauben sind mit stehenden Fensterformaten zu versehen. Die Höhe der Dachgauben darf max. 1,25 m betragen. Die Brüstung muß in der Dachebene liegen.

Die in der Ansicht sichtbare Fläche einer einzelnen Dachgaube darf einschließlich Fensterfläche, Rahmen und seitlicher Begrenzungswände max. 1,5 m² betragen. Je Gebäudehöhe sind max. zwei Dachgauben zulässig.

Bei der Anordnung von Dachfenstern darf die liegende Höhe der Fenster max. 1,10 m betragen. Die Breite der Einzelfenster soll max. 0,60 m betragen, wobei hier jeweils zwei Dachflächenfenster nebeneinander angeordnet werden dürfen.

Die Anzahl der Dachflächenfenster je Dachfläche wird auf zwei Dachflächenfenster je Gebäudehöhe beschränkt.

Dachüberstände: traufseitig bis max. 50 cm geneigtseitig bis max. 30 cm.

Es sind stehende Fensterformate zu wählen. Großflächige Fenster sind zu untergliedern. Glasbauelemente sind unzulässig.

Ein Kniestock ist bis zu einer Höhe von max. 50 cm zulässig, gemessen von der Oberkante Rahmenecke bis Unterkante Sparren. Schnittpunkt Außenseite Mauerwerk bzw. Drempel.

4.0 Nebenanlagen

Garagen sind freistehend oder am Haus angebaut zugelassen. Die Errichtung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagengebäude müssen von der Dachhöhe her mit der Form des Hauptdaches übereinstimmen. Abweichungen in der Dachneigung bis 5° zum Hauptdach sind zulässig. Die Errichtung von Garagen ist ein Stauraum von mind. 5 m² zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhaken.

Anstatt einer Garage sind auch überdachte Stellplätze als offene Carports zulässig. Bei einer zur öffentlichen Verkehrsfläche hin freien Zufahrtmöglichkeit kann der erforderliche Stauraum im Einzelfall auf 2,5 m² reduziert werden. Es wird darauf hingewiesen, daß bei einer Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen eine Befreiung erforderlich wird.

Zur Vermeidung von Stützmauern im Stauraumbereich vor den Garagen können bergseitige Garagen an die Straßenbegrenzungslinie gebaut werden. Türhaken dürfen beim Öffnen nicht in den Straßenbereich einschwenken.

Stellplätze sollen mit offenporigen Bodenbelägen befestigt werden. Der Versiegelungsgrad ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. (Rosenplaster, Rasengittersteinen, wassergebundene Decke usw.).

Je Wohnungseinheit sind auf dem Grundstück mind. 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

4.2 Stützmauern über 1,20 m Höhe sind unzulässig. Stützmauern sind in den Eingebildeten darzustellen.

5.0 Grünflächen

Das in der Zeichenerklärung zu diesem Bebauungsplan angegebene Pflanzgut gilt als zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes. Geringfügige Standortänderungen sind möglich. Geländeunterschiede sind auf dem Gelände durch Böschungen auszugleichen.

Aufällig steile Böschungen und Abgrabungen sind unzulässig. Die Böschungen sind mit heimischen Hecken und Sträuchern zu bepflanzen. Im (westlichen) Übergangsbereich vom Baugebiet in die offene Landschaft sind die bereits streckenweise vorhandenen Windschutzhecken durchgehend zu ergänzen. Diese liegen teilweise auf öffentlichen und teilweise auf privaten Grund.

Fremdländische bzw. nicht heimische Gehölze dürfen für Einfriedungen auf den Grundstücksgrenzen sowie im Zusammenhang mit der Erfüllung von Pflanzgeboten nicht verwendet werden.

Soweit auf den einzelnen Grundstücken kein Pflanzgut dargestellt ist, ist auf den privaten Grundstücken je 300 m² unbebaute Fläche an geeigneter Stelle ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Ingebrauchnahme des Grundstückes herzustellen, spätestens jedoch 5 Jahre nach Fertigstellung der Erschließungsarbeiten bei unbebauten Grundstücken.

Folgende standortheimische Gehölzarten werden empfohlen:

Bäume: Obstbäume in Sorten, Feldhorn, Vogelkirsche, Holzbirne, Stieleiche, Traubeneiche, Spierlilie und Eberesche

Sträucher: Gewöhnliche Beritze, Roter Hartriegel, Kornelkirsche, Haselnuß, Liguster, Heckenrose, Hundrose, Esstige, Weinstock, Pimpernelrose, Blaublüttrige Rose und Wolliger Schneeball

a) Bäume

Acer campestre	Feldhorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Holzbirne
Quercus petraea	Stieleiche
Malus domestica	Traubeneiche
Sorbus torminalis	Spierlilie
Obstbäume in Sorten	Eberesche

b) Sträucher

Berberis vulgaris	Gewöhnliche Beritze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenrose
Prunus spinosa	Schöne
Rhamnus cathartica	Gewöhnlicher Kreuzdorn
Rosa canina	Hundrose
Rosa gallica	Esstige
Rosa rubiginosa	Weinstock
Rosa pimpinellifolia	Pimpernelrose
Rosa laetina	Blaublüttrige Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

6.0 Einfriedungen

Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen.

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sollten bevorzugt ein mit heimischen Laubbäumen hinterpflanzter Holzzaun oder eine lebende Hecke aus blühenden und fruchttragenden Gehölzen Verwendung finden.

Bei Holzläuzen darf der massive Sockel max. 0,20 m hoch sein. Bruchsteinmauerwerk oder geputzte Mauerarbeiten werden ebenfalls zugelassen.

Die Höhe der Einfriedung darf 1,00 m nicht überschreiten.

Zwischen den Grundstücken und an den hinteren Grundstücksgrenzen sind durchgehende Mauerarbeiten nicht zulässig. Mauerarbeiten sind nur als Begrenzung zwischen den einzelnen Grundstücken zulässig. Diese sind jedoch zu hinterpflanzen.

7.0 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers, Böschungen, die sich beim Straßen- und Wegebau ergeben, sind im Bebauungsplan nicht gesondert ausgewiesen. Diese werden überwiegend außerhalb des öffentlichen Grundes angelegt und sind von den Anliegern zu bauen, sie gehören zu den Baugrundstücken. Entsicherungsansprüche ergeben sich hieraus für die betroffenen Eigentümer nicht.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauelemente (Stütze für die Randbefestigung) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m sowie Straßenampensockel einschließlich der Maste zu dulden!

Entsicherungsansprüche ergeben sich hieraus für die betroffenen Eigentümer nicht.

8.0 Mülltonnen sind in geschlossenen Boxen oder in den Garagen unterzubringen.

9.0 Soweit Bodenunde auftreten sind diese umgehend dem Amt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt MHB anzuzeigen.

10.0 Grundwasser, Regenwasser, Einsatz alternativer Energien

Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Drainagewasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

Wird Schichtenwasser angeschnitten, so ist das Kellergeschoß als wasserdichte Wanne auszubilden.

Speicherbecken für die Regenwasser, z. B. Gießen oder Beregnung von Grünanlagen sowie bauliche Einrichtungen zur Gewinnung alternativer Energien (Solaranlagen) werden zugelassen, soweit sie ortsgestaltlich und bauseitlich vertretbar sind.

11.0 Flächenversiegelungen

Bei der Bebauung sollen möglichst wenig Flächen versiegelt werden. Die Belagswahl für die zu befestigenden Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsbegünstigter Beläge wie z.B. Plaster mit Rosenfuge, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine etc. auszurichten, wenn keine anderen Auflagen bestehen.

Auch öffentliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien nachzuweisen.

Unverschmutzte Oberflächenwasser von Dachrinnen oder andere Nebenflächen können soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen versickert werden.

Dabei ist z. B. bei Hofflächen sorgfältig darauf zu achten, daß tatsächlich nur nicht verunreinigtes Wasser der Versickerung zugeführt wird. Die Versickerung über technische Anlagen, wie Sickertrichter ist wasserrechtlich zu beantragen. Hierfür können auch Sammelanträge gestellt werden.

12.0 Hinweis

Es wird darauf hingewiesen, daß an der westlichen Flanke des Bebauungsplanes Weinberge angrenzen, die auch in Zukunft ungeschützt bewirtschaftet werden sollen. Es muß daher mit Pflanzenschutzmaßnahmen gerechnet werden.

ZEICHENERKLÄRUNGEN ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1.0 Nutzungsschablone

A/B	Art der baulichen Nutzung
C/D	Zahl der Vollgeschosse
E/F	Grundflächenzahl (GFZ) bzw. Baumassenzahl
	Dachform
	Bauweise

2.0 Abgrenzung nach § 9 Abs. 7 BauGB

--- Geltungsbereich nach § 9 Abs. 7 BauGB
 - - - - - neue Grundstücksgrenze als mögliche Teilung

3.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 91 – 11 BauNVO)

WA	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO mit den in den textlichen Festsetzungen genannten Gestaltungsfestsetzungen zur Erhaltung einheitlicher baugeistlicher Maßgaben
M	Mischgebiet nach § 6 BauNVO

4.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff BauNVO)

E Zahl der Vollgeschosse als
 I = E (Höchstgrenze)
 (D) = Dachgeschoss, K = Kellergeschoß
 kein Vollgeschoss

0,4/0,35/0,3 Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO
 (0,6/0,5/0,4) Geschossflächenzahl GFZ § 20 BauNVO

5.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

O Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 3 BauNVO)

E Nur Einzelhäuser zulässig

SD, KD, PD Dachform: Satteldächer (SD), Krüppelwalmdach (KD), Puttdach (PD)

Dachneigung: 30 – 38°

6.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche mit möglicher Gebäudestruktur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit vorgegebener zwingender Hauptfriesrichtung

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

7.0 Stellplatz und Garagenflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 1 BauNVO)

Garagenflächen in Hauptbaukörper einbezogen als Anbau an den Hauptbaukörper oder freistehend. Garagenbau ist für Garagen zulässig. Stellplätze sind auf den Grundstücken den Garagenzufahrten vorgelagert.

8.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche mit Maßangaben Fahrvorkehrer und Fußgänger

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Parkfläche

8.1 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 3 Nr. 21 BauGB)

9.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

Grünflächen

Pflanzgut von Einzelbäumen oder Gruppen (Hochstämme) für die Gestaltung der Straßenräume, Erhaltung bzw. Ergänzung von best. Grünanteilen sowie als Abgrenzung zur freien Landschaft.

Pflanzgut gilt für öffentliche und private Grünflächen. Geringfügige Abweichungen gegenüber dem eingetragenen Standort sind möglich.

Pflanzgut für Laubgehölze (kleinkronige Bäume und Sträucher) zur Begrünung der Böschungen und Einringung der Grundstücksgrenzen.

Örtliche Grünflächen als Straßenbegleitgrün und Ortsrandeingerührung

10.0 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Gemeinbedarf

Kindergarten

11.0 Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

--- Firstrichtung

--- Satteldach, Dachneigung 30 – 38 Grad

--- Krüppelwalmdach, Dachneigung 30 – 38 Grad

--- Puttdachverlauf

--- Bestehende Grundstücksgrenzen

--- Flurnummer

--- Parzellennummer

--- Bestehendes Hauptgebäude

--- Bestehendes Nebengebäude

--- Höhengleichlinien

--- Böschungen

--- Geländeschnittführung

--- Versorgungs- und Abwasserleitungen, unterirdisch (W) Wasserleitung, (MK) Mischwasserkanal – best.

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

--- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 5 Abs. 6, § 9 Abs. 6 BauGB)

--- Naturschutzgebiet "Pfaffenberg" Grundlage: Lageplan aus der Verordnung Naturschutzgebiet Pfaffenberg M = 1:2.500

--- Naturschutzgebiet "Höbberge" Grundlage: Übersichtskarte aus der Verordnung Naturschutzgebiet Höbberge M = 1:25.000

Verfahrensvermerk

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 20.04.94 beschlossen, für das Gebiet Pfaffenberg, Gemeindeteil Steinbach, Gemeinde Ebersbach, einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbescheid wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.12.95 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bürgereteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit 21.12.95 bis 10.01.96 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 14.11.1996 wurde mit der Begründung aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom 13.1.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.01.1997 bis 03.02.1997 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 06.12.1996 bekannt gemacht.

Die Gemeinde Ebersbach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 08.10.1997 den Bebauungsplan i. d. F. vom 14.11.1996 mit der Begründung i. d. F. vom 08.10.1997 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Anzeigeverfahren wurde durchgeführt.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes wurde am 08.10.1997 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Ebersbach, Schloß Gleisenau, Georg-Schäfer-Str. 56, 97500 Ebersbach, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 5 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 und 2 ist hingewiesen werden.

Unter Bezeichnung M. I. Ohne Auflagen-genehmigt gem. § 6 BauGB mit Bescheid vom 05.05.98 Az. IM/2-02/2-1 Landratsamt Hallberg, 05.05.98 i.A.

Dr. Weirmann Regierungsrat

02	Erstellung der Bebauungspläne im Landratsamt Hallberg	14.11.1996	Schmidt	14.11.1996	Alka
03	Erstellung der Bebauungspläne im Landratsamt Hallberg	23.03.1996	Schmidt	23.03.1996	Alka
04	Erstellung der Bebauungspläne im Landratsamt Hallberg	08.10.1997	Schmidt	08.10.1997	Alka

Lageplan "Pfaffenberg" GT Steinbach

1:1.000

entw. Nov. 1995 Alka
 ggr. Nov. 1995 Schmidt
 ggr. Nov. 1995 Alka

Naturschutzgebiet "Pfaffenberg" Grundlage: Lageplan aus der Verordnung Naturschutzgebiet Pfaffenberg M = 1:2.500

Naturschutzgebiet "Höbberge" Grundlage: Übersichtskarte aus der Verordnung Naturschutzgebiet Höbberge M = 1:25.000

08. Okt. 1997 Datum

1. Bürgermeister Unterschrift

06.12.1995 Datum

Entwurfsverfasser: PERRY ALKA INGENIEURBÜRO