



Gemeinde Ebelsbach

Landkreis Hassberge

6. Änderung des Bebauungsplans „Siedlung östlich der Straße zum Nussacker“

Begründung

vom 25.07.2019

Bearbeitung:

Dr.-Ing. Cäcilie Neubauer, Stadtplanerin
Dipl.-Umweltwissenschaftlerin

96049 Bamberg, Schrottenberggasse 12
Fon: 0951-5090286, Fax: 0951-2974907
e-Mail: caecilie.neubauer@web.de



6. Änderung des Bebauungsplans „Siedlung östlich der Straße zum Nussacker“ der Gemeinde Ebelsbach, Landkreis Hassberge

Inhalt:

1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

3.2 Planaufstellungsverfahren

4. Geplante Änderungen des Festsetzungen

1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Ebelsbach hat am 27.03.2019 beschlossen, die 6. Änderung des Bebauungsplans „Siedlung östlich der Straße zum Nussacker“ im Kernort Ebelsbach aufzustellen.

Die Festsetzungen des bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplans für ein allgemeines Wohngebiet aus dem Jahr 1965 entsprechen teilweise nicht mehr den zeitgemäßen Wohnansprüchen.

Das Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist die Anpassung der Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs an aktuelle Wohnbedürfnisse.

2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

Das Baugebiet „Siedlung östlich der Straße zum Nussacker“ liegt östlich des Dorfkerns von Ebelsbach und nördlich der „Georg-Schäfer-Straße“, die aus dem Dorfkern in Richtung Gleisenau führt.

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans „Siedlung östlich der Straße zum Nussacker“ liegt auf der Nordwestseite der Ottostraße und umfasst das Flurstück Nr. 300/5, das eine Fläche von ca. 471 m² besitzt.

Die Ottostraße ist geprägt von ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern, die größtenteils mit der Traufseite an der Straße stehen. Die älteren Gebäude, zu denen auch das Wohnhaus im Geltungsbereich zählt, haben steile Satteldächer mit mehr als 50° Dachneigung; bei den neueren Wohnhäusern sind die Satteldächer flacher.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplans „Siedlung östlich der Straße zum Nussacker“ werden die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans nicht berührt.

3.2. Planaufstellungsverfahren

Der Ursprungsbebauungsplan wurde am 06.10.1965 bekannt gemacht und ist seither rechtskräftig.

Die 6. Bebauungsplanänderung wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Die Information der Öffentlichkeit gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erfolgte durch die Auslegung der 6. Änderung des Bebauungsplans in der Zeit vom 10.04.2019 bis 23.04.2019.

Die Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 01.04.2019 bis zum 10.05.2019 statt.

In der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 28.05.2019 wurden zu den eingegangenen Stellungnahmen Abwägungsbeschlüsse gefasst und die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit durch die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 11.06.2019 bis 19.07.2019 statt.
Der Satzungsbeschluss zur 6. Bebauungsplanänderung wurde am 25.07.2019 gefasst.

Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Auch auf die Anwendung der Eingriffsregelung wird verzichtet: Durch die Bebauungsplanänderung werden für ein bisher bereits baulich genutztes Grundstück im Innenbereich Änderungen der Festsetzungen durchgeführt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4. BauGB).

4. Geplante Änderungen der Festsetzungen

Die geplanten Änderungen der Festsetzungen betreffen insbesondere den hinteren Bereich des Baugrundstücks, in dem eine höhere Nutzungsdichte (höhere Zahl der Vollgeschosse) und eine weitere Dachform (Flachdach) zugelassen werden. Auch die Vergrößerung der Nebengebäude im Rahmen der Abstandsflächenregelung des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung soll ermöglicht werden.



Zweigeschossiges Wohngebäude (mit dem zweiten Vollgeschoss im Dachgeschoss) mit bestehendem Anbau

Vom öffentlichen Raum aus werden die Änderungen nur im Nahbereich wahrnehmbar sein; das Straßenbild der Ottostraße soll gewahrt bleiben. Weiterhin wurden Festsetzungen, die aus heutiger Sicht veraltet oder überflüssig erscheinen, gestrichen.

Im Einzelnen werden folgende Festsetzungen geändert, ergänzt oder beibehalten:

Ursprungsbebauungsplan	6. Änderung des Bebauungsplans „Siedlung östlich der Straße zum Nussacker“
	I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 1 a BauGB und BauNVO
<u>1. Art der baulichen Nutzung</u> Allgemeines Wohngebiet Zulässig: Wohngebäude, Läden für die Versorgung des Gebietes Das Erstellen von Kleintierställen ist untersagt.	<u>1. Art der baulichen Nutzung</u> Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) entfällt entfällt
<u>2. Maß der baulichen Nutzung</u> -- -- Zahl der Vollgeschosse: E+D Gebäudehöhen: Maximale Traufhöhe bei eingeschossiger Bebauung (E+D): 3,20 m	<u>2. Maß der baulichen Nutzung</u> 2.1 Grundflächenzahl: maximal 0,4 Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten bis zu 50% überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO) 2.2 Geschossflächenzahl Höchstmaß: 0,8 2.3 Zahl der Vollgeschosse: II: Als Höchstmaß sind 2 Vollgeschosse zulässig, Das 2. Vollgeschoss muss im Dachgeschoss verwirklicht werden. III: Höchstmaß: drei Vollgeschosse (Rückgebäude) 2.4 Gebäudehöhen: Maximale Traufhöhe bei zweigeschossiger Bebauung mit dem 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss (II): 3,20 m Die Firsthöhe bzw. Wandhöhe (bei Flachdach) des rückwärtigen Anbaus darf die Firsthöhe des Vorderhauses (Straßenfront) nicht überschreiten.

<p><u>3. Bauweise, Baugrenzen</u></p> <p>offene Bauweise</p> <p>Baugrenze (Planzeichnung)</p> <p>Mindestgrenz- und Mindestgebäudeabstand sind nach der Bayerischen Bauordnung, Art. 6, einzuhalten.</p> <p>Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig.</p> <p>Untergeordnete Nebenanlagen sind unzulässig. Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie den Nutzungszweck der in dem allgemeinen Wohngebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen.</p>	<p><u>3. Bauweise, Baugrenzen</u></p> <p>3.1 Bauweise: offene Bauweise</p> <p>Baugrenze</p> <p>Mindestgrenz- und Mindestgebäudeabstand sind nach der Bayerischen Bauordnung, Art. 6, einzuhalten.</p> <p>Liegen die Abstandsflächen teilweise auf dem Nachbargrundstück, ist Art. 6 Abs. 2 Satz 3 der BayBO anzuwenden.</p> <p>Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen sind unter der Beachtung des Art. 6 BayBO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.</p>
	<p>II. Örtliche Bauvorschriften und gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO</p>
<p>Dach: Steildach über 50°</p>	<p>1. Dach Für die zweigeschossige Bebauung (mit dem zweiten Vollgeschoss im Dachgeschoss) ist ein Steildach über 50° zulässig. Für den rückwärtigen Anbau des Hauptgebäudes ist ein Flachdach zulässig.</p>
<p>Kniestöcke sind unzulässig.</p>	<p>2. Kniestock Kniestöcke sind unzulässig.</p>
<p>Gebäudestellung/ Firstrichtung: Die eingezeichneten Gebäudestellungen und Firstrichtungen sind verbindlich.</p>	<p>entfällt</p>
<p>Gebäudeanstriche: Die Gebäudeanstriche sind in gedeckten Farben zu halten. Rein weiße Anstriche sind zu vermeiden.</p>	<p>entfällt</p>
<p>Einfriedung: Die Höhe der Einfriedung ist auf 1,30 m ab OK Gehweg festgesetzt. Die Sockelhöhe der Einfriedung darf 30 cm nicht übersteigen. Maschendrahtzäune sind zu hinterpflanzen.</p>	<p>3. Einfriedung: Die Höhe der Einfriedung ist auf 1,30 m ab OK Gehweg festgesetzt.</p>

Aufgestellt/ geändert: Bamberg, 27.03.2019/ 28.05.2019/ 25.07.2019

Dr. Cäcilie Neubauer, Stadtplanerin
Schrottenberggasse 12
96049 Bamberg
Fon: 0951-5090286, Fax: 0951-297490
e-Mail: caecilie.neubauer@web.de