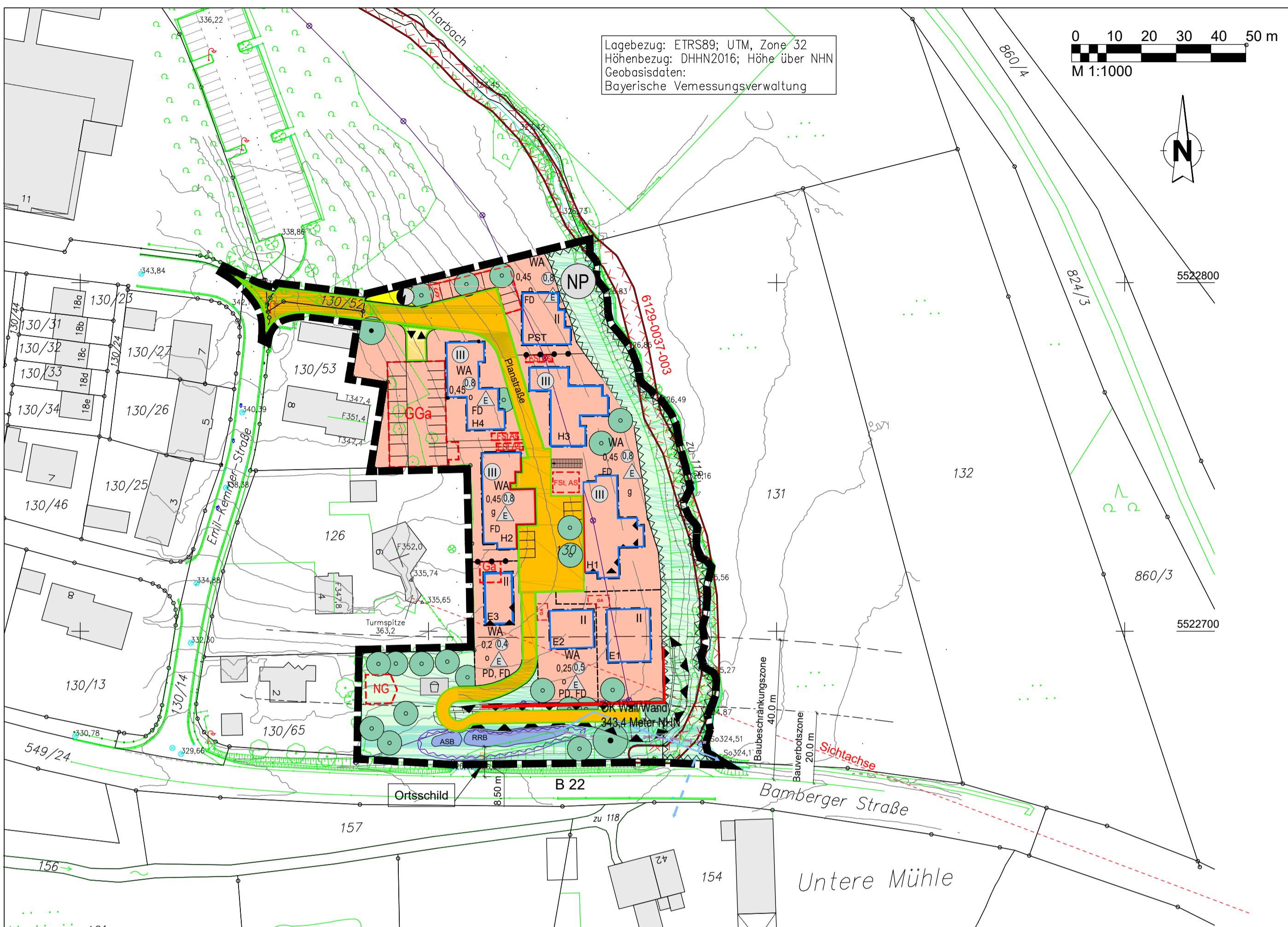


3. Bebauungsplan-Änderung (BBP-Ä) „Östlich der Neudorfer Straße und Ebrach Ost“ mit integriertem Grünordnungsplan (GOP) „Wohnen am Harbach“, Markt Ebrach, Landkreis Bamberg, M 1:1000



PRÄAMBEL

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt der Markt Ebrach folgende Satzung zur 2. Bebauungsplan-Änderung „Östlich der Neudorfer Straße und Ebrach Ost“.

Für die 3. Bebauungsplan-Änderung gilt der vom Ing.-Büro Schörfelder, IBS, in Bischberg, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom zusammen mit den Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

Rechtliche Grundlagen des Verfahrens sind:
 - das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
 - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 d. G. vom 03. Juli 2023,
 - die Planzeichenverordnung (Planz 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), und
 - die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,8 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß (Beispiel)

0,4 Grundflächenzahl (Beispiel)

II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

III Zahl der Vollgeschosse, zwingend

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

0 Offene Bauweise

9 geschlossene Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig

Baulinie

Baugrenze

Lärmschutzwand

Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Private Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Elektrizität

Grünflächen

Private Grünflächen

Spielplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

ASB, RRB Absetzbecken, Regenrückhaltebecken naturnah

Fließgewässer

Ableitungskanal RW

Ableitungskanal extern

alter Trassenverlauf

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzen: Bäume

Erhaltung: Bäume

Naturpark Steigerwald (gilt für den gesamten Geltungsbereich)

GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG/ÄNDERUNGEN Anstehende Änderungen

Die Änderungen beziehen sich vordergründig auf die Baugrenzen und -linienverläufe bezogen auf die bisher nicht innerhalb der Baugrenzen liegenden Balkone und Terrassen bei den Gebäuden H1 – H4 sowie auf die Baugrenze von H5, welche sich aufgrund des geänderten Raumbedarfes nach dem Satzungsbeschluss gegenüber dem bisherigen Planstand vergrößert hat. Im Einzelnen stehen folgende Änderungen an (in der Anlage 1 ist der bisherige, rechtswirksame Bebauungsplan-Auszug zu sehen):

- Anpassung der zeichnerischen Festsetzungen von Baugrenzen und -linien der Bauwerke H1-H5
- neue Abgrenzung (Verkleinerung) der öffentlichen Verkehrsfläche im südöstlichen Bereich (Plaza) bei H1 und E1
- Neupositionierung der Nebenanlage von H1
- Aufnahme der von der Regierung geforderten Abstandsflächen bei den Gebäuden H1 Süd und H3 Süd mit
- Eintragung neuer, nachrichtlich dargestellter Grundstücks-grenzen-Vorschläge für H1 Süd und E1 / E2
- Neupositionierung der Nebenanlagen bei E1 und E2
- Verschiebung und Anpassung der Baugrenzen von E1 und E2
- aufgrund dieser Anpassungen Erhöhung der Lärmschutzmaßnahme Wall/Wand auf 334,40 m NHN (+ 1,0 m)
- geänderte Darstellung der Einleitungsstelle Regenwasser in die Vorflut aufgrund der vereinbarten Abstimmung mit Nachbarn.

Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes vom 11.12.2023 bleiben unbenommen und gelten unverändert weiter.

SONSTIGE PLANZEICHEN

ING, FST, IGGa, Ga, As Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (Pavillon), Fahrradstellplätze, Gemeinschaftsgarage, Garagen und Abfallsammelstellen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG

FD SD Flachdach, Satteldach

OK Wall Höhenlage bei Festsetzungen, Oberkante Wall

ZEICHNERISCHE HINWEISE

H 1-4 Geschosswohnungsbau Häuser 1-4

E 1-3 Einzelhaus - Einfamiliengebäude 1-3

PSt Pflegestützpunkt H5

Bauverbotszone Baubeschränkungszone

Topografie

Digitale Flurkarte

bestehende Gehölze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

6129-0037-003 Biotop der bayerischen Biotopkartierung mit Nummer

3. BBP-Ä+GOP „Östlich der Neudorfer Straße und Ebrach Ost“

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 17.11.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.11.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13 a Abs. 2 BauGB gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Zu dem Entwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 17.11.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.11.2025 bis 30.12.2025 beteiligt.

Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 17.11.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gemäß Bekanntmachung vom 27.11.2025 in der Zeit vom 28.11.2025 bis 30.12.2025 öffentlich ausgelegt.

Die Marktgemeinde hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom Änderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom die Bebauungsplan-als Satzung beschlossen.

Markt Ebrach, den

(Siegel)

Bürgermeister

Ausgefertigt

Markt Ebrach, den

(Siegel)

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplan-Änderung wurde am Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan-Änderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermann Einsicht bereithalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bebauungsplan-Änderung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

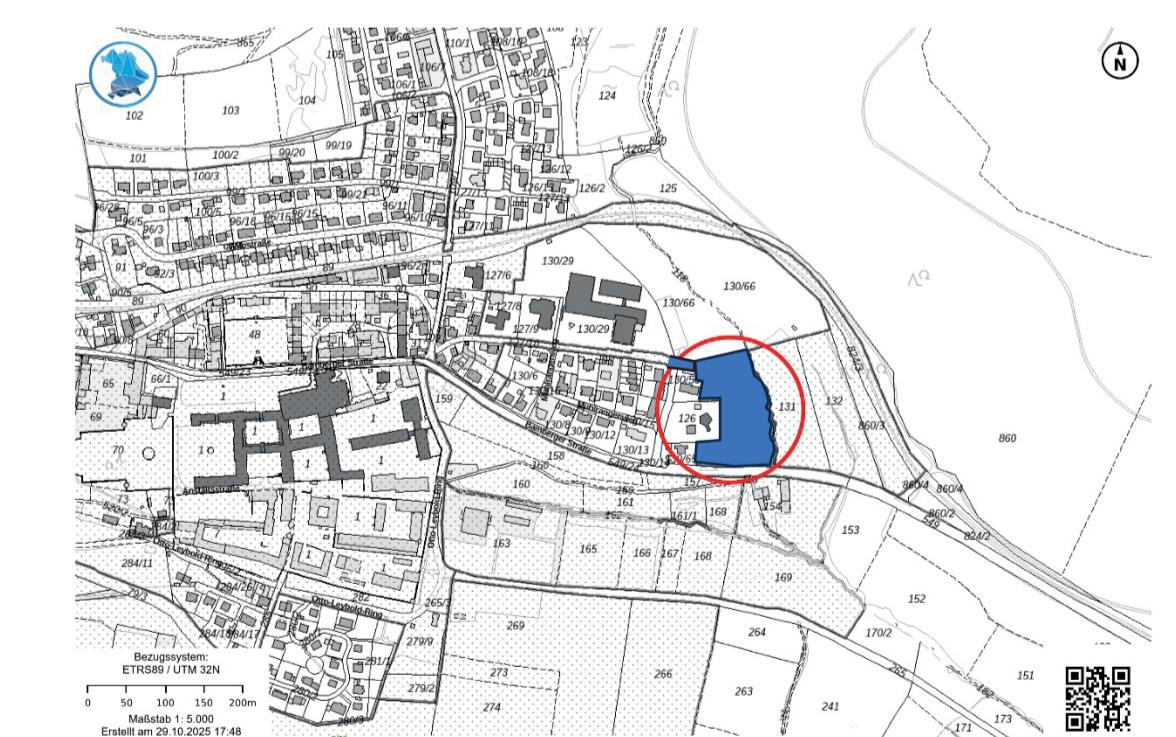
Markt Ebrach, den

(Siegel)

Bürgermeister



Markt Ebrach
Landkreis Bamberg



3. Bebauungsplan-Änderung „Östlich der Neudorfer Straße und Ebrach Ost“ mit Grünordnungsplan

Vorentwurf vom
Entwurf vom
Satzung vom
Proj.-Nr.: 25.016

Planfertiger

IB | S Ingenieurbüro für Bauwesen
Am Hergottsbau 6, 96120 Bischberg, Tel.: 01 63 78 00 334
arc.grün | Landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh
Steigweg 24, 97318 Kitzingen, Tel.: 09321 2680050; info@arc-gruen.de