



Gemeinde Ebelsbach

Landkreis Hassberge

2. Änderung des Bebauungsplans „Am Ebelsbach“

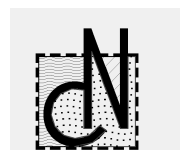
Begründung

vom 16.09.2020

Bearbeitung:

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

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



2. Änderung des Bebauungsplans „Am Ebelsbach“ der Gemeinde Ebelsbach, Landkreis Hassberge

Inhalt:

- 1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung**
- 2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse**
- 3. Verfahren und planungsrechtliche Situation**
 - 3.1 Planaufstellungsverfahren
 - 3.2 Flächennutzungsplan
 - 3.3 Bebauungsplan „Am Ebelsbach“
- 4. Geplante bauliche Nutzung und Gestaltung**
 - 4.1 Nutzungsart und Flächenaufteilung
 - 4.2 Maß der Nutzung
 - 4.3 Baugestalterische und sonstige Festsetzungen
- 5. Erschließung des Baugebietes**
- 6. Grünordnung**
- 7. Hochwasserschutz**

1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Ebelsbach hat am 22.07.2020 beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Ebelsbach“ im Kernort Ebelsbach aufzustellen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans ist erforderlich, da die „Badergasse“ erstmalig ausgebaut werden soll. Die derzeit gültige Fassung des Bebauungsplans bildet die tatsächlichen städtebaulichen Verhältnisse nicht ab und stellt deshalb keine rechtssichere Grundlage für die Abrechnung der Erschließungsbeiträge dar.

Außerdem werden weitere Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans an die heutige Situation angepasst:

Entlang der Georg-Schäfer-Straße und dem Rosengässchen wird anstelle des Allgemeinen Wohngebietes ein Mischgebiet ausgewiesen, in dem jeweils ca. zur Hälfte Wohn- und Gewerbenutzungen zulässig sind.

Eine öffentliche Grünfläche (Spielplatz) wird zu einem Wohnungsbaugrundstück (WA) umgewidmet:

2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

Die Gemeinde Ebelsbach liegt im unterfränkischen Landkreis Haßberge und hat 3.749 Einwohner (Stand: 31.12.2019). Die Gemeinde besteht aus sieben Gemeindeteilen; der Kernort Ebelsbach ist Sitz der gleichnamigen Verwaltungsgemeinschaft.

Ebelsbach liegt an der Bundesstraße 26 und an der Bundesautobahn 70 (Anschlussstelle Eltmann). Die Staatsstraße 2274 führt nach Rentweinsdorf und trifft dort auf die Bundesstraße 279 nach Ebern.

An das Eisenbahnnetz ist Ebelsbach durch den Haltepunkt Ebelsbach-Eltmann entlang der Bahnstrecke Bamberg–Würzburg angebunden.

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

Das Baugebiet liegt an einem Hang, der zum Maintal in Richtung Südwesten und zu einem Seitental des Mains, dem des Ebelsbachs, nach Südosten abfällt. Zwischen der Einmündung der Badergasse in die Georg-Schäfer-Straße und der Wendeanlage der Badergasse besteht ein Höhenunterschied von ca. 3,5 - 5 m.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Ebelsbach“ umfasst im Wesentlichen die Bebauung südöstlich der Georg-Schäfer-Straße und entlang der Badergasse. Im Süden wird der Geltungsbereich von der Rosengasse begrenzt, im Südosten durch den Weg entlang dem Ebelsbach und im Nordosten durch die westliche Rückseite der Grundstücke westlich des Schwarzen Wegs.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Ebelsbach“ umfasst folgende Flurstücksnummern der Gemarkung Ebelsbach ganz:

84, 84/1, 85, 85/2, 87 (Rosengässchen), 154/1, 154/2, 154/3, 154/4, 154/7, 154/6 (Badergasse), 155, 155/2, 155/3, 155/5, 155/6, 155/7, 155/8, 155/9, 155/10, 156/1,

und folgende teilweise:

70 (Georg-Schäfer-Straße), 70/7 (westlicher Gehweg an der Georg-Schäfer-Straße), 156/7 (östlicher Gehweg an der Georg-Schäfer-Straße).

Das Baugebiet ist bereits weitgehend bebaut. Lediglich im Bereich unteren Badergasse befinden sich noch wenige Baulücken; für einen der freien Bauplätze liegt der Gemeinde bereits der Eingabeplan vor.

Entlang der Georg-Schäfer-Straße stehen 2- bis 3-geschossige Gebäude, teilweise mit Läden im Erdgeschoss. In der unteren Badergasse sind v.a. zweigeschossige Wohnhäuser angesiedelt.

3. Verfahren und planungsrechtliche Situation

3.1 Planaufstellungsverfahren

Die 2. Bebauungsplanänderung wird als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die 2. Bebauungsplanänderung erfüllt hinsichtlich ihrer geringen Größe mit einem Geltungsbereich von 1,63 ha die Voraussetzungen des Bebauungsplanes der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB, der bis zu 2 ha Grundfläche angewendet werden kann.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

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 bisher bereits baulich genutzte Grundstücke und für bereits überplante Flächen im Innenbereich Änderungen der Festsetzungen durchgeführt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung der 2. 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).

3.2. Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus der 3. Änderung des Flächennutzungsplans (unmaßstäblich)

In der derzeit gültigen 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ebelsbach, die am 25.10.2002 wirksam wurde, ist der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Ebelsbach“ als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Von der Nutzungsstruktur der Grundstücke entlang der Georg-Schäfer-Straße her - der Nutzung der Erdgeschosse für Gewerbe, Handel und Dienstleistungen in mehreren Gebäuden - und hinsichtlich der Nutzungsdichte entspricht dieser Teil des Baugebietes eher einem Mischgebiet. Die 2. Bebauungsplanänderung passt die Ausweisung der Nutzungsart entsprechend an.

Im Flächennutzungsplan ist südlich der Badergasse, nördlich des Grünstreifens entlang dem Ebelsbach ein Spielplatz dargestellt. Auf die Verwirklichung dieses Spielplatzes wurde verzichtet, da in unmittelbarer räumlicher Nähe (am Sportplatz) inzwischen ein Spielplatz errichtet wurde.

Auch die Darstellung der Badergasse im Flächennutzungsplan entspricht nicht dem geplanten Bau der Erschließungsstraße.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ebelsbach sollen „im Wege der Berichtigung“ gem. § 13 a BauGB angepasst werden.

Gemäß der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes verläuft durch den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Ebelsbach“ die Grenze des Überschwemmungsbereichs.

Mit der Verordnung des Landratsamtes Haßberge vom 15.11.2000 wurde das Überschwemmungsgebiet des Mains im Bereich des Landkreises Haßberge neu festgesetzt. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Ebelsbach“ liegt somit nicht im Überschwemmungsbereich des Mains.

Nach Auskunft der Wasserwirtschaftsamtes Bad Kissingen (vom 22.09.2020) liegt der Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung jedoch im faktischen Überschwemmungsbereich des Ebelsbachs (vgl. 7. Hochwasserschutz).

3.3 Bebauungsplan „Am Ebelsbach“

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst den westlichen Teilbereich des Bebauungsplans „Am Ebelsbach“ der seit dem 21.01.1974 rechtskräftig ist.

Die Verwirklichung des ursprünglichen Bebauungsplans im Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung hätte große Eingriffe in die bestehende Grundstücks- und Gebäudestruktur erfordert:

Der Bebauungsplan sah im Änderungsbereich eine Ringerschließung vor, die durch die Badergasse, das Rosengässchen und die Georg-Schäfer-Straße gebildet werden sollte. Die Badergasse sollte in ihrem unteren Bereich vor der Einmündung in das Rosengässchen nach Westen verschoben werden, so dass zwischen ihr und der Grünanlage am Ebelsbach noch die Errichtung einer Häuserreihe möglich gewesen wäre. Für diese Ringerschließung und aufgrund der geplanten, höheren Nutzungsdichte (Reihenhausbebauung) wäre die Verbreiterung des Rosengässchens notwendig gewesen. Dies hätte u.a. den Abriss der heute noch bestehenden Scheune an der Einmündung in die Georg-Schäfer-Straße bedeutet. Für die Verwirklichung des Ursprungsbebauungsplans wäre ein Umlegungsverfahren (bzw. wären mehrere Grenzregelungen) notwendig gewesen.

Laut dem ursprünglichen Bebauungsplan sollte zwischen der Badergasse und dem Weg am Ebelsbach ein öffentlicher Spielplatz errichtet werden. Der Spielplatz wurde nordöstlich des Baugebietes und südöstlich des Fußballplatzes errichtet. Inzwischen ist die ursprüngliche Spielplatzfläche mit einem Wohnhaus bebaut.

Durch die Festsetzungen der zweiten Änderung des Bebauungsplans „Am Ebelsbach“ werden die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans vollständig ersetzt.

4. Geplante bauliche Nutzung und Gestaltung

4.1 Nutzungsart und Flächenaufteilung

Die Geltungsbereichsfläche umfasst insgesamt ca. 1,63 ha (16.290 m²).

Bisher war der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans bis auf die Verkehrsflächen und einen öffentlichen Spielplatz als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Entlang der Georg-Schäfer-Straße haben sich mehrere Gewerbe-, Dienstleistungs- und Handelsbetriebe angesiedelt. Aufgrund der Hanglage, die ein Untergeschoss als Vollgeschoss zulässt, ist die Nutzungsdichte entlang dieser Straße ebenfalls höher. Die Grundstücke an der Georg-Schäfer-Straße wurden deshalb in der 2. Bebauungsplanänderung als Mischgebiet ausgewiesen.

Der kleinteiligere und lockerer bebaute Bereich der unteren Badergasse wird als Allgemeines Wohngebiet belassen.

Die Fläche des Geltungsbereiches teilt sich folgendermaßen auf:

Nutzungsart	Flächengröße	Flächenanteil
Allgemeines Wohngebiet (WA) WA gesamt: (2.232,48+3.281,37)	5.513,85 m²	33,8 %
Mischgebiet (MI) MI gesamt: (6.200,42+1.114,48)	7.314,90 m²	45,0 %
Verkehrsflächen <u>Bestehende Straßen</u> Georg-Schäfer-Straße: Gehwege:(330,17+32,65+220,27) = Fahrbahn: öffentl.Parkplätze) (54,84+59,92+30,38+32,95) Rosengässchen: <u>Geplante Straße:</u> Badergasse: Verkehrsflächen gesamt:	583,09 m ² 1.467,66 m ² 178,09 m ² 340,64 m ² 892,01 m ² 3.461,40 m²	21,2 %
Gesamt:	16.290,15 m²	100,0 %

4.2 Maß der Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Der Umfang der überbaubaren Flächen wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und durch die Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Das Maß der Überbaubarkeit wird durch die engere der beiden Festsetzungen bestimmt. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Flächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für Allgemeine Wohngebiete höchstens 0,4, für Mischgebiete maximal 0,6; die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt für beide Nutzungsarten maximal 1,2.

In der 2. Bebauungsplanänderung wurde im Allgemeinen Wohngebiet eine maximale Grundflächenzahl von 0,4 und eine maximale Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Für das Mischgebiet gelten die jeweils höchstzulässigen Werte (GRZ=0,6, GFZ=1,2).

Baugrenzen

Die Baugrenzen wurden im Verhältnis zu denen des ursprünglichen Bebauungsplans großzügiger gezogen und im Bereich der Badergasse an die geänderte Verkehrsführung angepasst..

Außerdem wurde festgesetzt, dass Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind, insofern sie den Regelungen der Bayerischen Bauordnung zu den Abstandsflächen nicht widersprechen und insgesamt ihre Fläche 40 m² je Baugrundstück nicht überschreitet.

Zahl der Vollgeschosse

Die Höchstzahl der Vollgeschosse wurde für die meisten Grundstücke an der Georg-Schäfer-Straße auf drei festgesetzt. Dies entspricht dem Ursprungsbebauungsplan, der vorsah, dass Untergeschoss, Erdgeschoss und ein Obergeschoss (U+E+1) als Vollgeschosse ausgebaut werden. In einem Fall wurden maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt.

Bei 3-geschossiger Bebauung ist die Verwirklichung des obersten Geschosses nur als Dachgeschoss zulässig.

Im Bereich der unteren Badergasse (WA) wurden maximal 2 Vollgeschosse erlaubt.

Gebäudehöhen

Die Festsetzung der maximalen Traufhöhen orientiert sich an den Bestimmungen des Ursprungsbebauungsplanes. Es wird unterschieden zwischen Gebäuden in Hanglage (entlang der Georg-Schäfer-Straße) und den Gebäuden in relativ ebener Fläche (untere Badergasse).

Maximale Traufhöhen am Hang:

	3 Vollgeschosse	2 Vollgeschosse
Bergseite	6 m	3 m
Talseite:	9 m	6 m

Ebenes Gelände bzw. mit geringem Gefälle:

Bei 2 Vollgeschossen mit einer Dachneigung bis zu 10° beträgt die maximale Traufhöhe 7 m.
Bei 2 Vollgeschossen mit einer Dachneigung von 10° bis 45° beträgt die maximale Traufhöhe 6 m.

Unterer Bezugspunkt ist jeweils die Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK).

Höhenlage der Gebäude

Für die Gebäude, die in dem Teil des Baugebiets errichtet werden, der auf 228,40 m üNN oder höher liegt, gilt:

Die Bezugsgröße für die Traufhöhen, die Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK), darf maximal 0,4 m über der Oberkante der nächstgelegenen Straße bzw. der Geländeoberkante liegen. Bei Eckgrundstücken gilt die übergeordnete Straße (Georg-Schäfer-Straße) als Bezugsgröße.

Ein Teil des Baugebiets liegt im faktischen Überschwemmungsbereich des Ebelsbachs. In diesem Bereich muss die EFOK mindestens auf 228,40 m üNN oder höher liegen. Der Baugrund muss entsprechend aufgeschüttet werden. Der Gebäudesockel (gemessen zwischen der Oberfläche des aufgeschütteten Geländes und der EFOK) darf maximal 0,4 m hoch sein.

Die EFOK wird in der Mitte der Gebäudeseite ermittelt.

Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist die DIN 1986 Bl. 1 Ziff. 14 - Schutz gegen Rückstau - zu beachten.

4.3 Bauweise

Im Baugebiet ist die Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern in offener Bauweise zulässig. Dies bedeutet, dass die in der Bayerischen Bauordnung vorgeschriebenen Abstandsflächen zum Nachbargrundstück oder zum öffentlichen Raum - mit Ausnahme der gemeinsamen Grenze von Doppelhäusern - jeweils einzuhalten sind.

4.4 Baugestalterische und sonstige Festsetzungen

Da das Baugebiet größtenteils bereits bebaut ist, wurde darauf verzichtet, detaillierte gestalterische Festsetzungen - z.B. zu Dachaufbauten, Ziegelfarben etc. - zu treffen.

Dachgestaltung:

Im Baugebiet sind die vorhandenen bzw. derzeit konkret geplanten Dachformen zulässig: Satteldach, Krüppelwalmdach, Pultdach und Flachdach.

Die erlaubte Dachneigung beträgt bei Gebäuden mit maximal 2 Vollgeschossen für Satteldach, Pultdach und Krüppelwalmdach 10° bis 45°, bei Flachdächern bis zu 10°.

Für höhere Gebäude mit mehr als 2 Vollgeschossen dürfen Satteldach, Pultdach und Krüppelwalmdach 10° bis 30° und Flachdächer bis zu 10° Neigung besitzen.

Kniestock:

Die maximale Höhe des Kniestocks beträgt 1,0 m, gemessen zwischen der Fußbodenoberkante im Dachgeschoss und der Unterkante der Pfette.

Fassadengestaltung:

Die Fassaden von Haupt- und Nebengebäuden dürfen nicht mit grellen, reflektierenden oder fluoreszierenden Farben und Materialien gestaltet werden.

Einfriedungen:

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche darf die Höhe der Einfriedungen 1,30 m nicht überschreiten.

Im Bereich der Wendeanlage in der Badergasse muss zwischen der Einfriedung und dem Fahrbahnrand ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten werden.

5. Erschließung des Baugebietes

5.1 Verkehrserschließung

Ausbau der Badergasse

Im Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung erschließt die Badergasse das Innere des Baugebiets. Bisher ist lediglich der Einmündungsbereich in die Georg-Schäfer-Straße asphaltiert; die übrige Badergasse ist nur mit einem Schotterbelag ausgestattet, der zahlreiche Schlaglöcher aufweist.

Die Badergasse sollte ursprünglich mit dem Rosengässchen verbunden werden. Nach der aktuellen Planung soll die Badergasse als Stichstraße in einer Wendeanlage enden.

Die Straße soll eine Asphaltdecke mit einer dreizeiligen Entwässerungsmulde aus Betonsteinen in der Straßenmitte erhalten; an den beiden Straßenseiten wird durch einzeilige Großsteinreihen der Anschluss an die bestehende Bebauung geschaffen.

Zusätzlich zu den Leitungen der bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (Wasserver- und Entsorgung, Telekommunikation, Strom) wird ein Leerrohr für Breitbandkabel verlegt.

Wie auch bisher wird die Straße nach dem Ausbau im Mischsystem entwässert werden.

Der Ausbau der Badergasse wird, dem Ergebnis der Ausschreibung der Bauleistungen im Frühjahr 2020 zufolge, voraussichtlich knapp 240.000 Euro (brutto) kosten.

Verkehrerschließung des Flurstücks Nr. 85 und des östlichen Teils des Flurstücks Nr. 84

Zwischen dem Flurstück Nr. 85 und der geplanten Wendeanlage der Badergasse befindet sich eine nicht überwindbare Geländeschwelle. Das Flurstück kann nicht über die Badergasse erschlossen werden.

Das Flurstück Nr. 84 wird durch die Georg-Schäfer-Straße (Hausnummer 14) erschlossen. Der rückwärtige Bereich bietet Platz für ein weiteres Baurecht und wurde mit einem entsprechenden Baufeld ausgewiesen. Eine Erschließung dieses Baugrundstücks über die Badergasse oder das Rosengässchen ist nicht vorgesehen. Die Verkehrerschließung müsste im Falle einer Bebauung des östlichen Teils von der Georg-Schäfer-Straße aus (z.B. mittels Grunddienstbarkeiten) erfolgen.

Sichtdreiecke

In den Bebauungsplan wurden Sichtfelder eingetragen, die von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten sind. Bepflanzungen, Bauungen und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,8 m über der Oberkante der Fahrbahn nicht überschreiten.

5.2 Sonstige Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Bis auf die Verkehrserschließung im Inneren des Geltungsbereiches (Ausbau der Badergasse) sind die sonstigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen bereits vorhanden.

6. Grünordnung

Bestand:

Das Baugebiet ist weitgehend bereits bebaut. In der Umgebung der Wendeanlage sind noch ca. 3 Baugrundstücke nicht bebaut; für eines von ihnen liegt bereits die Eingabeplanung vor. Diese bisher unbebauten Grundstücke werden bisher als regelmäßig gemähte Grünflächen genutzt. Auf den unbebauten Grundstücken ist kein erhaltenswerter Baumbestand vorhanden.

Hinweise zum Verzicht auf den Umweltbericht:

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt.

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass durch die Bebauungsplanänderung die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4. BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung der Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Umweltbericht wird nicht erstellt.

Öffentliche Grünfläche:

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist nördlich des Wegs entlang des Ebelsbachs ein Spielplatz ausgewiesen. Die Planung wurde an dieser Stelle nicht verwirklicht, da ein Spielplatz im Anschluss an die Sportanlagen nördlich des Geltungsbereiches errichtet wurde. Im Baugebiet befinden sich keine weiteren öffentlichen Grünflächen. Die als Spielplatz ausgewiesene Fläche wurde bereits mit einem Wohnhaus bebaut.

Private Freiflächen:

Die privaten Freiflächen sind mit standortheimischen Gehölzen zu gestalten und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten.

Gehölzliste:

Bäume: (Hochstamm 3xv mB StU 14-16 cm bzw. Solitär 3xv mB 250-300 cm)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

Sträucher: (verpflanzte Sträucher)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche

Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Wild-Birne
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Fliederbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Obstbaum-Arten: (Hochstamm)

Apfel
 Birne
 Süßkirsche
 Zwetschge

Oberflächenbefestigung:

Die Wege, Stellplätze, Hofflächen und Zufahrten der Privatgrundstücke sind wasser- und luftdurchlässig zu befestigen (Schotter, Kies, Pflaster, Platten oder Fugenpflaster). Die Wasser- oder Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernden Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen etc. sind nicht zulässig.

7. Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Ebelsbach“ liegt nicht im Überschwemmungsbereich des Mains (vgl. 3.2 „Flächennutzungsplan“), jedoch nach Auskunft des Sachgebietes Wasserrecht und Naturschutz des Landratsamtes Hassberge (vom 18.09.2020) aufgrund seiner Nähe zum Ebelsbach im „wassersensiblen Bereich“.

Wassersensible Bereiche:

„Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es durch Hochwasser an Flüssen und Bächen, Wasserabfluss in Trockentälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen kann bei diesen Flächen keine definierte Jährlichkeit des Abflusses angegeben werden.“ (Homepage des Bayerischen Landesamtes für Umwelt: https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/informationsdienst/index.htm, 21.09.2020)

Vom Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen wurde (mit Mail vom 22.09.2020) mitgeteilt, dass der Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung teilweise zum faktischen Überschwemmungsgebiet gehört.

Die Berechnung des Überschwemmungsgebietes des Mains zeigt im Bereich des Rosengässchens, Fl.Nr. 87, einen Wasserstand eines hundertjährigen Hochwassers von rd. 228,40 m ü NN. Die Geländehöhe beträgt im Bereich des Rosengässchens südlich der Fl. Nr. 84 ungefähr 228,15 m ü NN. Damit ist bei einer Überschwemmung eines hundertjährigen Hochwassers mit einem Wasserstand von ca. 25 cm zu rechnen.

Das Berechnungsmodell endet jedoch auf Höhe des Rosengässchens. Die Werte für den nördlich gelegenen Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung wurden nicht berechnet.

Für die Festlegung der zulässigen Höhenlage von Gebäuden (Festsetzungen B.I. 2.5) wurde 228,40 m üNN als Referenzhöhe herangezogen. Die Erdgeschossfußbodenoberkante muss mindestens diese Höhe - u.a. durch Aufschüttung - erreichen.

Weiterhin wurden unter Punkt B.I.6. „Hochwasserschutz“ Festsetzungen zum Schutz vor Hochwasserschäden getroffen:

Für Gebäude im faktischen Überschwemmungsgebiet des Ebelsbachs gilt:

- Das Untergeschoss des Gebäudes muss wasserdicht hergestellt werden (weiße Wanne).
- Lichtschächte oder sonstige Wandöffnungen müssen höher als 228,40 m üNN liegen.
- Im Falle von Lagerungen von wassergefährdenden Stoffen unter der o.g. Höhe, insbesondere von Heizöl, ist ein konstruktiver Anlagenschutz - z.B. gegen das Aufschwimmen von Lagertanks - vorzusehen.

Unter „C. Hinweise“ wird außerdem darauf hingewiesen, dass der Wasserspiegel des extremen Hochwassers (HQextrem) im Bereich des Rosengässchens 228,49 m üNN erreicht. Deshalb wird empfohlen, die EFOK auf 228,50 m üNN anzuheben.

Aufgestellt:

Bamberg, 16.09.2020

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