



I. ZEICHENERKLÄRUNGEN ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Legend for building types (A-F) and their characteristics (Art der baulichen Nutzung, Zahl der Vollgeschosse, etc.).

2.0 Abgrenzung nach §9 Abs.7 BauGB: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung

3.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-21 BauNVO): Mischgebiet nach § 6 BauNVO mit den in den textlichen Festsetzungen genannten Gestaltungsmaßnahmen zur Erhaltung einheitlicher baugestalterischer Maßnahmen

4.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff BauNVO): III, Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) III = E + I + DG; Flachdach: III = E + I + II (E = Erdgeschoss, I = 1. Obergeschoss, DG = Dachgeschoss)

5.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO): offene Bauweise (§22 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO). Abweichend von §22 Abs. 2 darf die Gebäudelänge einer Hausgruppe 50 m überschreiten.

Dachformen: PD Pulldach, SD Satteldach, FD Flachdach

6.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO): überbaubare Grundstücksfläche mit möglicher Gebäudestellung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

7.0 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB, § 12 Abs.1 BauNVO): Stellplätze, Mültonnenstellplatz

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

9.0 Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15, 22 und 25 BauGB): Anpflanzen (Pflanzgebiet von Einzelbäumen oder Gruppen), private Grünflächen

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

11.0 Sonstige Darstellungen und Festsetzungen: Straßenbegrenzungslinie, Versorgungsleitungen, Trafostation - E.ON, Einfahrt (max. Breite 6 m), Mögliche Grundstücksgrenze

12.0 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses: Überschwemmungsgebiet HQ100 (1987) nach Verordnung des Landratsamtes Haßberge über die Neufestsetzung des Überschwemmungsgebietes des Maines im Bereich des Landkreises Haßberge vom 15.11.2000.

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DER 1. ÄNDERUNG

Soweit nach diesem Bebauungsplan keine anderweitigen Festsetzungen getroffen werden, gelten die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Mischgebietes "Im Bereich der Gärtnerei Mansberg" in der Fassung zum Geltungsbeginn vom 11.12.1992 weiter.

Art der Baulichen Nutzung: Die Art der baulichen Nutzung des Mischgebietes "Im Bereich der Gärtnerei von Mansberg" im Geltungsbereich der 1.Änderung wird nicht verändert.

Maß der baulichen Nutzung: Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend § 16 BauNVO festgelegt: Für das MI-Gebiet: Grundflächenzahl GRZ 0,6, Geschossflächenzahl GFZ 1,0 - Zahl der Vollgeschosse max. III

Abstandsflächen: Die Mindestabstandsflächen zu den benachbarten Grundstücken werden durch die Baugrenzen vorgegeben. Die Maßeintragungen sind zu beachten. Der Mindestabstand beträgt 3,0 m.

1.0 Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen: zu 1.2 Dächer, zu 1.3 Dachdeckungsmaterial, zu 1.8

Bei Neuplanungen ist soweit möglich die Anordnung der Schlaf- und Ruheräume auf der lärmabgewandten Seite vorzusehen. Schallschutzelemente werden gefordert. Für die an die Staatsstraße St 2274 angrenzenden Gebäude, werden erhöhte Anforderungen an den Schallschutz gestellt.

2.0 Höhenfestsetzungen (§ 9 Abs.3 BauGB): zu 2.1

Aufgrund der Lage innerhalb des amtlich festgelegten Überschwemmungsgebietes und unter Berücksichtigung der Hochwasserspiegelberechnung 2003 müssen die Erdgeschossfußböden mindestens 0,20 m über dem Niveau von HQ100 (2003) (228,40 mNN) liegen.

Traufhöhen bei Satteldächern: II Vollgeschosse (E + D) maximal 3,5 m über dem Niveau von HQ100 (2003), III Vollgeschosse (E + I + D) maximal 6,3 m über dem Niveau von HQ100 (2003)

Gebäudehöhen bei Flachdächern: II Vollgeschosse (E + I) 7,50 m über dem Niveau von HQ100 (2003), III Vollgeschosse (E + I + II) 10,50 m über dem Niveau von HQ100 (2003)

3.0 Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB): zu 3.1

Für die notwendigen Stellplätze in dem Bereich Tagesstruktur und den in diesem Zusammenhang zu erstellenden Wohnungen erfolgt die Ermittlung nach Nr. 1.11 Tagespflegeeinrichtung der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom 30. November 1993.

4.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB): zu 4.2 (Abs. 2)

Abtragung zur Schaffung von Retentionsraum oder Muldenversickerungen sowie Geländeauffüllungen im Rahmen der Hochwasserfreilegung sind zulässig.

4.6 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

4.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung: Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind durchzuführen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern.

4.6.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme i. S. V. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)

CEF -Vor Umsetzung des geplanten Eingriffes ist als vorgezogener Funktionsausgleich ein für die betroffenen Arten äquivalentes Ersatzhabitat zu schaffen.

Das Ersatzhabitat kann im Zusammenhang mit zu schaffendem Retentionsraum erstellt werden. Die Maßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Haßberge durchzuführen.

5.0 Einfriedungen: Einfriedungen für das Flurstück Flur-Nr. 407/9 (ehemals Gemeinschaftsanlage) sind zulässig, soweit diese für die innere Nutzung erforderlich sind.

Den Einfriedungen sind dabei soweit möglich, Pflanzflächen mit Bodendeckern, freiwachsende Hecken und niedrige Sträucher vorzulegen.

11.0 Bebaute und befestigte Flächen, Niederschlagswasser (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB): Gestaltung der bebauten und befestigten Flächen (Versiegelung): Niederschlagswasser ist soweit als möglich auf dem Grundstück zurück zu halten.

(Ergänzend zu Punkt 8.0) Regenwasserentwertung: Die Fläche der Flur-Nr. 407/9 liegt dabei im Bereich der früheren Gemeinschaftsanlage. Das Niederschlagswasser aus den Dachflächen ist in einen oder mehreren unterirdische(n) Regenwasserspeicher(n) zu führen.

Hinweise: 1.0 Überschwemmungsgebiet: Der Änderungsbereich liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Maines. Dies erfordert eine hochwasserangepasste Ausführung der einzelnen Vorhaben.

Retentionsflächen / -volumen: Die durch die baulichen Eingriffe (Gelände und Bauwerk) verursachte Reduzierung der Retentionsflächen / -volumen sind zeitgleich mit dem jeweiligen Bauvorhaben auszugleichen.

Der Standort bedarf der Zustimmung der Genehmigungsbehörde. Das Anlegen der Retentionsflächen bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG.

Ergänzende Hinweise: Neben der Baugenehmigung benötigt auch der Bauwerber eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG, für das Bauen im Überschwemmungsgebiet.

Eine erlaubnisfreie Versickerung des Niederschlagswassers in den Untergrund ist nach der Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) möglich, wenn bestimmte Anforderungen und technische Regeln (Technische Regel zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser - TRENGW) eingehalten werden.

Verfahrensvermerke zur 1. Änderung im vereinfachten Verfahren

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 21.09.2011 beschlossen, die 1. Änderung des am 01.12.1992 als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes für das Mischgebiet "Im Bereich der Gärtnerei von Mansberg", Gemeinde Ebelsbach durchzuführen.

1. Auslage: Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 07. März 2012 bis 23. April 2012 die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 19. März 2012 bis 23. April 2012 bei der VG Ebelsbach und wurde am 09.03.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Auslage: Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 01.10.2012 bis 23.10.2012 die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 01.10.2012 bis 23.10.2012 bei der VG Ebelsbach und wurde am 20.09.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Gemeinde Ebelsbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.11.2012 die 1. Änderung des Bebauungsplanes i. d. F. vom 28.11.2012 mit Begründung vom 19.09.2012 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Genehmigungsvermerk des Landratsamtes Haßberge

Die Genehmigung des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates über die 1. Änderung des Bebauungsplanes vom wurde am gemäß § 10 Abs. (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht, mit dem Hinweis, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung zu den üblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Ebelsbach, Georg-Schäfer-Straße 56, 97500 Ebelsbach zu jedermanns Einsicht gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft. (§ 10 Abs. (3) Satz 4 BauGB)

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister