



Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gem. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. vom 21.11.1985 (GVBl. S. 677) und § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBI I S. 132) unter Berücksichtigung des Wohnungsbau-leichterungsgesetzes WoBauErLG v. 17.05.1990 (BGB I S. 926). Der Bebauungsplan wurde am als Satzung beschlossen.

Die Festsetzungen beruhen auf Art. 25 GO, § 9 BauGB und/oder der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBI I S. 1763), Art. 91 Bayer. Bauordnung i.d.F. vom 06.08.1986 (GVBl. S. 214) unter Berücksichtigung der Planzeichenverordnung 1981 und den Planungshilfen für die Bauleitplanung.

Textliche Festsetzungen für den Geltungsbereich
Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung des Baugebietes "Ecke Herrensteige - Steinbacher Weg" wird entsprechend der Bau NVO § 6 als Mischgebiet (MI) festgesetzt.
Nach § 1 Absatz 5 und 9 der Bau NVO werden nur zugelassen Gewerbebetriebe, deren Öffnungszeiten innerhalb der gesetzlichen Ladenschließzeiten liegen. Nicht betroffen von dieser Einschränkung sind Betriebe im Sinne des § 13 Bau NVO (freiberufliche und ähnliche Tätigkeiten), ausgenommen sind weiterhin Tagesstätten, Tagescaféstätten, Tagescafé und dgl. Die Ausgabe von Getränken und Speisen nach Ende des Ladenschlusses ist nicht zulässig.
Am Samstag, Sonntag und den Feiertagen ist ein Betrieb zwischen 9.00 Uhr und 20.00 Uhr zulässig.
Nicht zugelassen werden großflächige Ladengeschäfte, Diskotheken oder Spielotheken.
Wird die Ladenschließzeit freigegeben, ist mit der Gemeinde eine neue Regelung zu treffen.

Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend § 17 Bau NVO für Mischgebiete mit:

Grundflächenzahl (GRZ) 0,6
Die auf den Baukörper entfallende Grundflächenzahl darf 0,4 nicht überschreiten.

Geschoßflächenzahl (GFZ) 1,0
festgesetzt.

1.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen.

- Die Gebäude sind als Putzbauten zu erstellen. Sichtbetonoberflächen, Sichtmauerwerk und Holzverkleidungen sind in Teilbereichen zulässig. Grundsätzlich sind keine grellen disharmonischen Farben zugelassen, sondern nur sogenannte Erdfarbtöne. Werbeanlagen und Werbeausleger sind nur über und zwischen den Schaufenstern zulässig. Weiterhin wird nur eine Werbeanlage je Geschäft zugelassen. Die Anbringung von Neonanlagen ist untersagt. Eine Blendung der Verkehrsteilnehmer muß ausgeschlossen werden. Reklametafeln müssen angestrahlt oder als hinterleuchtete Einzelbuchstaben dargestellt werden. Produktwerbungen werden nicht zugelassen.
- Die Dächer sind als Satteldach mit mittigem First auszuführen.
- Dachdeckungsmaterial: einheitlich roter Ziegel
- Bei ausgebautem Dachgeschoß sind Dachgauben zulässig. Der Abstand vom Giebelortgang muß mindestens 1,50 m betragen.
- Dachüberstände: traufseitig bis max. 30 cm giebelseitig bis max. 20 cm
- Es sind stehende Fensterformate zu wählen. Großflächige Fenster sind zu untergliedern. Glasbauelemente sind unzulässig.
- Balkonbrüstungen und sonstige Geländer sind aus Holz oder Stahl herzustellen.
- Bei Neuplanungen ist soweit möglich die Anordnung der Schlaf- und Ruheräume auf der lärmabgewandten Seite vorzusehen. Schallschutzfenster werden gefordert.

Ergänzung zu Punkt 4.0

- Im Bereich der Sichtfelder dürfen Pflanzungen (Bäume, Hecken, Sträucher), Zäune (außer Maschendraht), genehmigungs- und anzeige-freie Bauten die Straßenoberfläche der Staatsstraße 2274 um nicht mehr als 0,80 m überragen. Ebenso wenig dürfen dort Gegenstände gelagert und Erdaufschüttungen vorgenommen werden.

2.0 Höhenfestsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)
2.1 Traufhöhe beidseitig bei

- II Vollgeschossen (E + D) maximal 3,50 m über OK Gelände
- III Vollgeschossen (E+I+D) maximal 6,25 m über OK Gelände
- IV Vollgeschossen (U+E+I+D) max. 8,50 m über OK Gelände

2.2 Dachneigung 38 - 48 Grad

2.3 Ein Kniestock ist bis zu einer Höhe von max. 50 cm zulässig. Das Dachgeschoß darf die Eigenschaften eines Vollgeschosses aufweisen.

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

3.1 Die notwendigen Stellplätze sind entsprechend der Landesbauordnung auf den Grundstücken auszuweisen. Der hier ermittelte Richtwert ist mit 1,5 zu multiplizieren. Werden die natürlichen Funktionen des Bodens durch die Stellplätze nur geringfügig gestört, wird die Fläche einschließlich der Zufahrten nicht auf die Grundflächenzahl (GRZ) angerechnet. (§ 19 Abs. 4 Bau NVO)

Garagen sind freistehend, am Haus angebaut oder als Tiefgarage zugelassen. Die Errichtung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Grenzbebauung ist bei Garagen zulässig. Garagen müssen von der Dachform her mit der Form des Hauptdaches übereinstimmen. Grenzgaragen, die mit der Nachbargarage zusammengebaut werden, müssen in gestalterischer Hinsicht und in den Abmessungen eine bauliche Einheit bilden, wobei die erstgenannte Garage die Gestalt vorgibt. Stellplätze sind auf den Grundstücken den Garageneinfahrten vorzuzulassen.

3.2 Garagenschosse werden gemäß § 21a BauNVO nicht auf die Zahl der Vollgeschosse sowie auf die Geschößflächenzahl (GFZ) angerechnet.

Für die Tiefgarage darf die zur Herrensteige abgestufte festgelegte Baugrenze im Bereich der zurückgesetzten Baugrenzen entsprechend der größten Breite des Gebäudes überschritten werden.

3.3 Zufahrten und Gemeinschaftsstellplätze (GST) sind mit offener Bodenbeläge zu befestigen. Eine Vollverfestigung ist unzulässig. Zu empfehlen: Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke usw.

3.4 Stellplätze (ST) können versiegelt mit bituminöser Befestigung, Natursteinbelägen, Betonpflaster bzw. mit offenporigen Bodenbelägen befestigt werden.

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

4.1 Grundstücksgestaltung
Für die Außenanlagen ist zusammen mit dem Bauantrag ein Freiflächenentwicklungsplan zu erstellen, der Aussagen über:

- a) Verkehrsflächen
- b) befestigte und unbefestigte Flächen
- c) Bepflanzung
- d) Pflanzenart und Pflanzengröße

trifft.
Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen bzw. zu erhalten; vorhandene Bäume sind soweit wie möglich zu erhalten.

4.2 Das in der Zeichenerklärung zu diesem Bebauungsplan angegebene Pflanzgebot gilt als zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes. Geringfügige Standortänderungen sind möglich. Auffällig steile Böschungen und Abgrabungen sind unzulässig. Gemeinschafts-Stellplätze sind mit standortgerechten, heimischen Hecken und Sträuchern einzuzugrünen.

4.3 Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost gepflanzt werden.

5.0 Mülltonnen sind in geschlossenen Boxen oder in den Garagen unterzubringen

6.0 Bodenfunde
Soweit Bodenfunde auftreten sind diese sofort dem Amt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt Haßberge anzuzeigen.

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

- Umgrenzung von Flächen für:
- ST Stellplätze
- GST Gemeinschaftsstellplätze
- SP Spielplatz

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

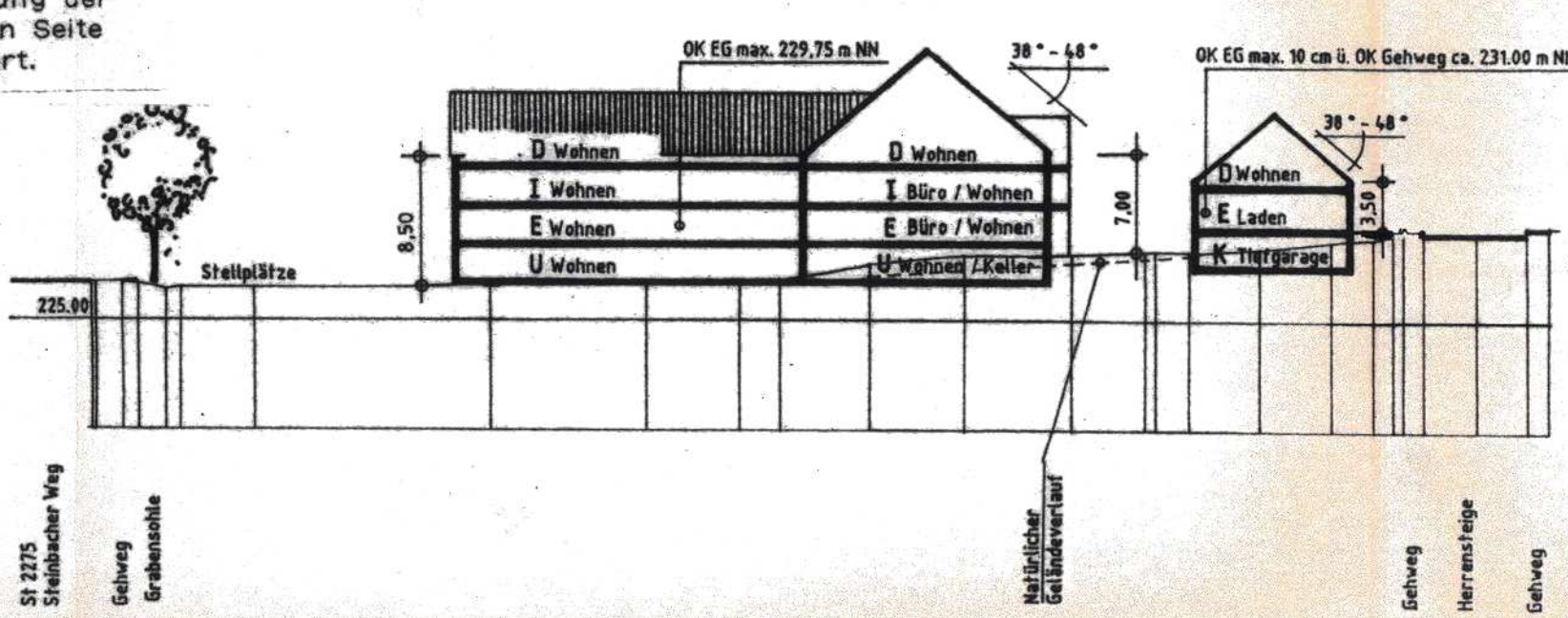
- Öffentliche Verkehrsfläche mit Maßangaben für Fahrverkehr und Fußgänger

9.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 22 und 25 BauGB)

- Private Grünflächen/Nutzgärten
- Öffentliche Grünfläche
- Pflanzgebot für Bäume und Sträucher
- Pflanzempfehlung für Bäume und Sträucher

10.0 Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- ↔ Firstrichtung
- SD Satteldach, Dachneigung 38 - 48 Grad
- Vorhandene Grundstücksgrenzen
- 404/8 Flurnummer
- Parzellennummer
- ~~~~~ Anbaufreie Zone
- ▨ Sichtfelder



ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1.0 Nutzungsschablone

A	B	A	Art der baulichen Nutzung
C	D	B	Zahl der Vollgeschosse
E	F	C	Grundflächenzahl GRZ
		D	Geschoßflächenzahl GFZ
		E	Dachform
		F	Bauweise

2.0 Abgrenzung nach § 9 Abs. 7 BauGB

■ Geltungsbereich nach § 9 Abs. 7 BauGB

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

Mi Mischgebiet nach § 6 BauNVO mit den in den textlichen Festsetzungen genannten Gestaltfestsetzungen zur Erhaltung einheitlicher baugestalterischer Maßnahmen.

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

II Zahl der Vollgeschosse als II = E + D, III = E+I+D und IV = U+E+I+D (Höchstgrenze) (E=Erdschoß, I = Obergeschoß, U=Untergeschoß, D=Dachgeschoß)

0,6 Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO

1,0 Geschößflächenzahl GFZ § 20 BauNVO

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

O Offene Bauweise

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

--- Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

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

- Umgrenzung von Flächen für:
- ST Stellplätze
- GST Gemeinschaftsstellplätze
- SP Spielplatz

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

- Öffentliche Verkehrsfläche mit Maßangaben für Fahrverkehr und Fußgänger

9.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 22 und 25 BauGB)

- Private Grünflächen/Nutzgärten
- Öffentliche Grünfläche
- Pflanzgebot für Bäume und Sträucher
- Pflanzempfehlung für Bäume und Sträucher

10.0 Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- ↔ Firstrichtung
- SD Satteldach, Dachneigung 38 - 48 Grad
- Vorhandene Grundstücksgrenzen
- 404/8 Flurnummer
- Parzellennummer
- ~~~~~ Anbaufreie Zone
- ▨ Sichtfelder

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 18.04.1990 beschlossen, für das Gebiet "Ecke Herrensteige - Steinbacher Weg" in Ebelsbach einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschuß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.07.1990 ortsüblich bekannt gemacht.

D. Paul
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 04.07.1990 wurde mit der Begründung aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom 04.07.1990 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.07.1990 bis 23.08.1990 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 12.07.1990 bekannt gemacht.

D. Paul
1. Bürgermeister

Die Erörterung nach § 2 Abs. 2 WoBauErLG hat am 16.08.1990 stattgefunden.

D. Paul
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Ebelsbach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 04.10.1990 den Bebauungsplan i.d.F. vom 04.07.1990 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

D. Paul
1. Bürgermeister

Anzeigeverfahren wurde durchgeführt.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes wurde am 12.07.1990 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Ebelsbach, Zum Hubacker 9-11, 8729 Ebelsbach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten 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 BauGB ist hingewiesen worden.

D. Paul
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist dem Landratsamt Haßberge gemäß § 11 Abs. 1 Baugesetzbuch angezeigt worden.

Haßfurt, 24. Okt. 1990
Landratsamt Haßberge
i.A.

M. Meißner
Regierungs-

Nr. 1 Ergänzung		04.10.90	04.10.90
Nr.	Änderungen	geäm. Name	gepr. Name
Vorhaben:	Bebauungsplan	Anlage -Nr.	
	Gemeinde Ebelsbach	1	
Landkreis:	Haßberge	Tag	Name
Maßstab:	"Ecke Herrensteige - Steinbacher Weg" GT Ebelsbach	entw. Juni 90	Alka
1:1000		grz. Juni 90	Mehr
		gepr. Juni 90	Alka
Vorhabensträger:		Entwurfverfasser:	
Gemeinde Ebelsbach Zum Nussacker 9-11 8729 Ebelsbach 1. Bürgermeister 15. Okt. 1990 Datum		Technisches Büro Werner Bath-Neumann-Strasse 16 8729 Etmann, Tel. = 09522 / 6055, Fax: 7406 04.07.1990 Datum	