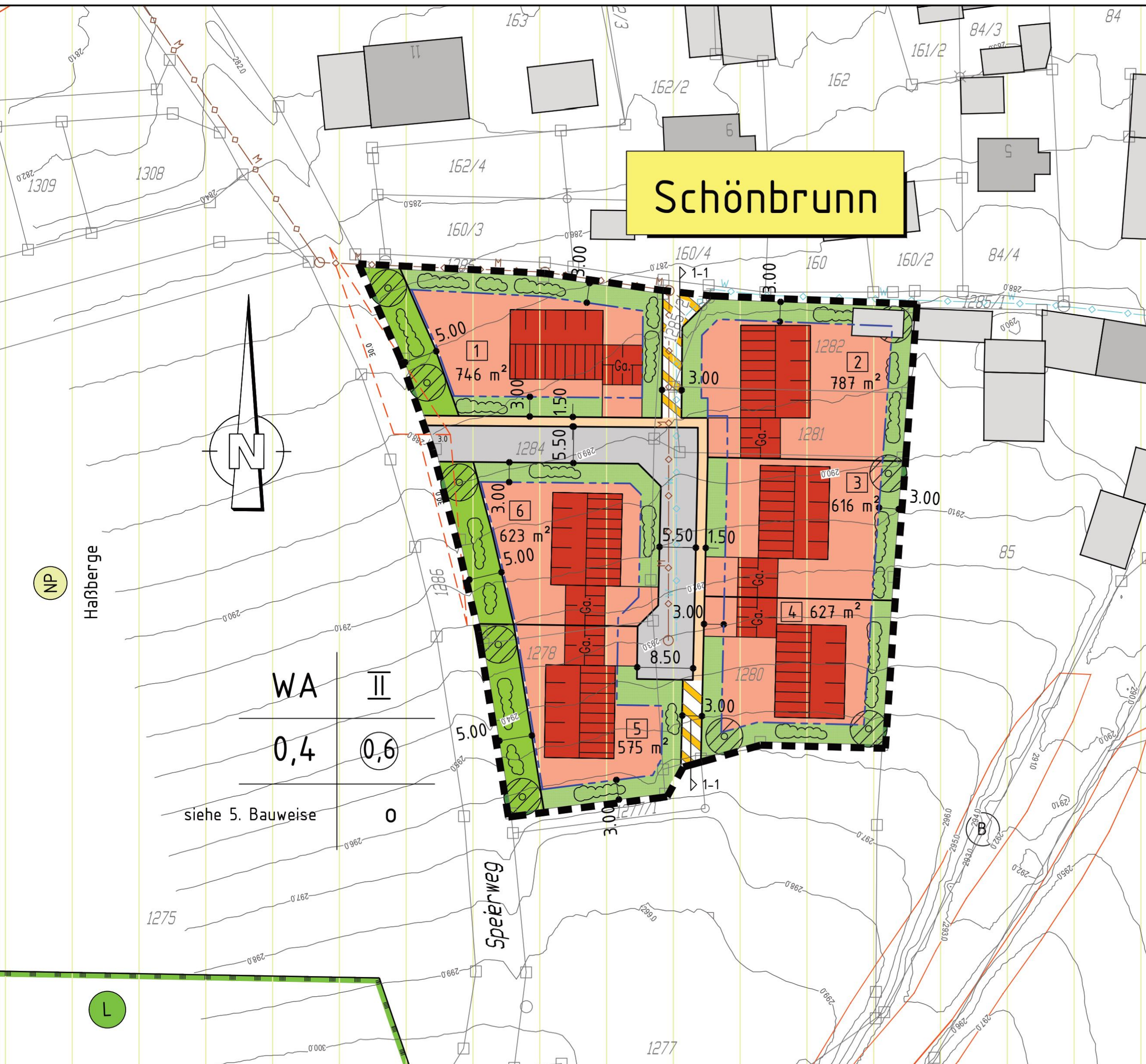


I. ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

- 1.0 Nutzungsschablone
- | | | |
|---|---|------------------------------|
| A | B | AI 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
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (nach § 9 Abs. 7 BauGB)
- 3.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig
- 4.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- | | |
|-----|--|
| II | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze II |
| 0,4 | Grundflächenzahl GRZ als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO) |
| 0,6 | Geschossflächenzahl GFZ als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO) |
- 5.0 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- | | |
|-----|-----------------|
| O | Offene Bauweise |
| E | Einzelhaus |
| --- | Baugrenze |
- Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind zulässig.
- 6.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- | | |
|------|--|
| 5,50 | Öffentliche Verkehrsfläche mit Angabe der Breite der Fahrbahn und des Gehweges |
| 5,50 | Gehweg in wasserdurchlässiger Bauweise |
- 6.1 Die Haupteinfahrtsstraße ist in Asphaltbauweise und einem einseitigen Gehweg auszubauen.

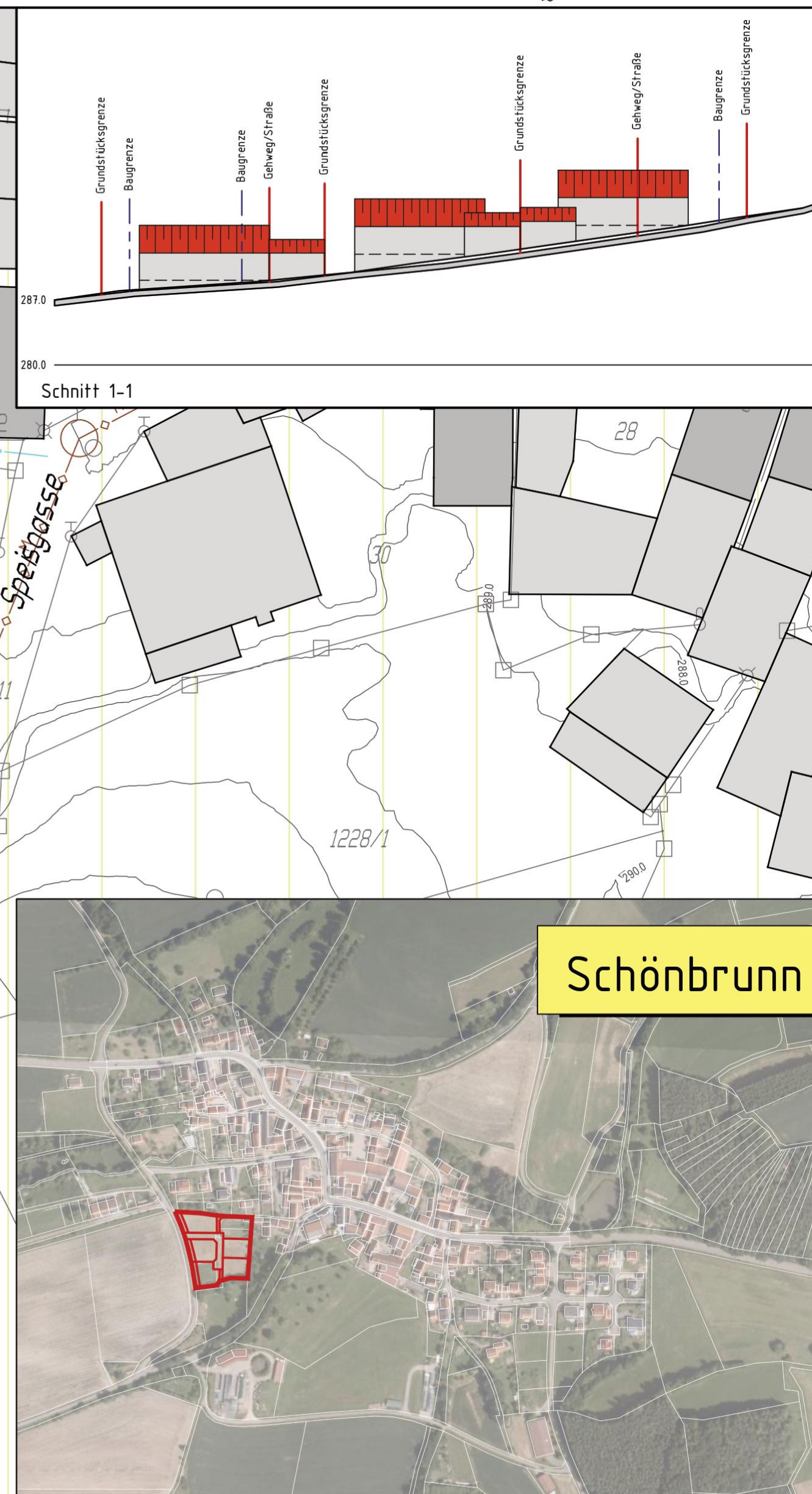
- 7.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)
- | | |
|---|------------------------|
| □ | Private Grünfläche |
| □ | Öffentliche Grünfläche |
- 8.0 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- | | |
|---|---|
| □ | Strauch- und Heckenpflanzung (ohne Standortbindung) |
| □ | Baumpflanzung (ohne Standortbindung) |
- 9.0 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- | | |
|---|-------------|
| — | Abwasser |
| — | Trinkwasser |
- 10.0 Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
- | | |
|-----|------------------------------------|
| □ | Bestehende Haupt- und Nebengebäude |
| □ | Bestehende Flurstücksnummern |
| --- | Bestehende Grundstücksgrenzen |
| --- | Höhenschichtlinien |
| --- | Geplante Grundstücksgrenzen |
| 15 | Bauplatznummerierung |
- Sichtdreiecke innerhalb derer keine baulichen Anlagen, Einfriedungen, Anpflanzungen oder Ablagerungen höher als 0,80 m über Fahrbahnhöhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen zulässig sind, es sei denn, dass dadurch die Anfahrtsicht nicht behindert wird (z.B. einzelner Baum).



- Mögliche Gebäudestellung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
- Mögliche Gebäudestellung von Garagen

- ## II. PRÄAMBEL
- Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern
 - des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
 - der BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
 - Art. 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523)
 - die Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

- ## III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
1. Allgemeines
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,50 ha.
2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Als Art der baulichen Nutzung des Baugebietes "Eichholz" wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 bis 21a BauNVO)
- Das Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet wird wie folgt festgelegt:
- | | | | |
|------------------------|-----|---------------------------|-----|
| WA | | | |
| Grundflächenzahl (GRZ) | 0,4 | Geschossflächenzahl (GFZ) | 0,6 |
4. Höhenfestsetzung
- OK Fußboden im Erdgeschoss (OK FFB) bergseits max. 30cm über dem natürlichen Gelände
OK Fußboden im Erdgeschoss (OK FFB) talwärts max. 80cm über dem natürlichen Gelände, jeweils gemessen an der höchst- bzw. tiefstgelegenen Gebäudeecke.
- Die max. zulässige Traufpunkthöhe der einzelnen Bereiche werden in den nachfolgenden Systemschnitten festgelegt.
(Die Traufe bezeichnet den Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (z.B. OK Dachziegeldeckung).)
-



- ## IV. HINWEISE
- 1.0 Bodenfunde
- Auftretende Funde von Bodenkulturmärfen sind nach den gesetzlichen Bestimmungen unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.
- 2.0 Regenwassernutzung
- Speicherbecken für die Regenwassernutzung, z. B. Gießen oder Beregnung von Grünanlagen, werden empfohlen. Bei den begrünten Flachdächern wird ein wasserspeichernder Systemaufbau empfohlen.
- 3.0 Landwirtschaftliche Bewirtschaftung
- Durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen sind mit Lärm, Staub und Geruchsbelästigungen zu rechnen.
- 4.0 Abwasserbeseitigung
- Das Baugebiet wird im Mischsystem entwässert.
Die DIN 1986-100 und die gemeindliche Entwässerungssatzung sind zu beachten.

5. Bauweise
- Das Baugebiet ist in offener Bauweise zu bebauen. Als Bauformen sind zugelassen Einzelhäuser.
- Grundrätzulässig sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.
- Bei II Vollgeschossen, welche kein Dachgeschoss darstellen, ist eine Dachneigung von max. 25° und kein Kniestock zulässig.
UG = kein Vollgeschoss
EG = Vollgeschoss
OG = Vollgeschoss
DG = kein Vollgeschoss
- Bei II Vollgeschossen, wovon eines das Dachgeschoss darstellt, sind Einschränkungen hinsichtlich der Dachneigung nicht vorgesehen. Hier ist ein Kniestock von max. 1,00 m zulässig.
UG = kein Vollgeschoss
EG = Vollgeschoss
OG = Vollgeschoss
DG = Vollgeschoss

6. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
7. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2; 4 und 11 BauGB, § 23 BauNVO)
- Bauliche Anlagen im Sinne von Art. 2 Abs. 1 BayBO sind allgemein nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Geschlossene und offene Garagen haben zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens fünf Metern einzuhalten. Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
8. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 8.1 Dacheindeckung
- Dacheindeckungen sind aus nicht glänzenden und einheitlich farbigen Ziegeln oder Dachsteinen in den Farben rot und grau zulässig. Begrünte Flachdächer sind zulässig.
- Die Nutzung der Solarenergie wird empfohlen und ist auf den Dachflächen zulässig. Die Aufbauhöhe ist parallel zur Dachfläche anzuordnen und darf 15 cm nicht überschreiten. Ständerbauweise ist nur auf Flachdächern gestattet. Dabei darf die Aufbauhöhe max. 60 cm über Dachhaut betragen.
- 8.2 Fassaden
- Als Fassadenausführung sind Sichtbetonflächen, Putzflächen, Natursteinflächen, Klinker- oder Holzverschalungen zulässig. Fliesen- oder Metallverkleidungen sowie grelle Farbtöne sind nicht zulässig.
- 8.3 Garagen
- Für alle Wohngebäude sind pro Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze bzw. Garagen zu errichten. Bei der Errechnung der Stellplatz- und Garagenzahl ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden. Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind zulässig.
- 8.4 Abfallbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO)
- Mülltonnen und andere bewegliche Abfallbehälter müssen vom Straßenraum nicht einsehbar aufbewahrt werden. Ausreichender Sichtschutz durch Bepflanzung ist zulässig.
- 8.5 Abwasserbeseitigung (Versickerung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Bei der Befestigung von Stellplätzen und Wegen ist wasseroffenen Belägen (z. B. Rasenfugenpflaster) der Vorzug zu geben. Bei der Anlage von geschlossenen Befestigungen ist der Niederschlag auf den Grundstücken weitmöglichst zu versickern.
- 8.6 Einfriedungen
- Einfriedungen sind dem Geländeverlauf anzupassen. Sie dürfen die Sichtverhältnisse an Einmündungen und Einfahrten im Sinne der Straßenverkehrsordnung nicht beeinträchtigen und sind bis 1,0 m Höhe zulässig.
- Maschendraht- und Jägerzäune sind nicht zulässig.
9. Textliche Festsetzung der Grünordnung
- 9.1 Auf den Baugrundstücken sind folgende Gehölze anzupflanzen:
- Kleinblühende Laubbäume oder Obstbäume II. Wuchsortung
 - Sträucher bzw. Heckengehölze
- 9.2 Die Bepflanzung von Einfriedungen zur freien Landschaft ist mit Sträuchern zu gestalten.
- Als Randeingrünung, an der Westgrenze des Geltungsbereichs, ist ein 5,0 m breiter Grünstreifen mit mindestens zweireihigen Hecken aus heimischen Baum- und Straucharten festgesetzt.
- Die Eingrünung erfolgt als freiwachsende, zweireihige Hecke aus unterschiedlichen heimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten auf der kompletten Länge der öffentlichen Grünfläche. Pflanzqualitäten VStr. 60-100 und VHei 125-150. Pflanz- und Reihenabstände max. 1,0 x 1,5 m.
- 9.3 Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern.
10. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität
- 10.1 Maßnahmen zur Vermeidung
- Folgende Vorkehrungen sind durchzuführen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern.
- V1: Baufeldräumung und Bodenbewegungen zur Erschließung des Planungsgebietes erfolgen außerhalb der Brutzeit der potentiell betroffenen Feld- und Heckenvögel im Zeitraum 15.09. eines Jahres bis zum 10.02. des folgenden Jahres.
- V2: Schonung der randlichen Hecken- und Gehölzbestände, unvermeidbare Rodungs- und Fällarbeiten erfolgen nur außerhalb der Brutzeit der potentiell betroffenen Feld- und Heckenvögel im Zeitraum 15.09. eines Jahres bis zum 10.02. des folgenden Jahres.
- V3: Die gesetzlichen Schutzzeiten vom 01.10. bis 28.02. des Folgejahres in Anlehnung an § 39 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind zu beachten.
- 10.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG, „CEF-Maßnahmen“)
- CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.
11. Lärmschutz
- Bei der Planung und Errichtung von Luftwärmepumpen ist auf eine möglichst lärmemissionsarme Ausführung zu achten (Schalldämmungswert LWA + 55 dB(A)), welche einen möglichst geringen Anteil an hochfrequenten Geräuschanteilen emittiert. Zudem sollte darauf geachtet werden, dass die Anlage auf der von den Immissionsorten (Nachbarwohnhäuser) abgewandten Gebäudeseite aufgestellt wird.

- ## V. SCHUTZZONEN
- | | |
|----|-------------------------|
| B | Biotop |
| L | Landschaftsschutzgebiet |
| NP | Naturpark Haßberge |

Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes

"Eichholz"

Der Gemeinderat Ebelsbach hat in der Sitzung vom 19.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Eichholz“ als Planungsvorhaben gem. § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) beschlossen. Der Beschluss wurde am 28.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

In der Bekanntmachung wurde gem. § 13b i. V. m. § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert werden soll. Die Information der Öffentlichkeit gem. § 13b i. V. m. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erfolgte vom 02.10.2018 bis 02.11.2018 durch Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 20.09.2018 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.10.2018 bis 04.11.2018 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Eichholz“ mit Begründung in der Fassung vom 27.11.2018 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.01.2019 bis 22.02.2019 öffentlich ausgestellt. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 11.01.2019.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 21.01.2019 bis 22.02.2019 erneut Gelegenheit zum geändert Entwurf vom 27.11.2018 gegeben.

Der Gemeinderat Ebelsbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.03.2019 den Bebauungsplan „Eichholz“ mit Begründung in der Fassung vom 28.02.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Ebelsbach, den 4. April 2019

W. Ziegler, 1. Bürgermeister

Ausgefertigt Gemeinde Ebelsbach, den 4. April 2019

W. Ziegler, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes „Eichholz“ wurde am 04.04.2019 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.

Gemeinde Ebelsbach, den 4. April 2019

W. Ziegler, 1. Bürgermeister

GEMEINDE EBELSBACH

Bebauungsplan "Eichholz"

a	Änderung gemäß Trägerbeteiligung	28.02.2019	Werner	28.02.2019	Knieling	
Nr.	Änderungen		geändert	Name	geprüft	Name
Vorhaben:	Erschließung Neubaugebiet "Eichholz" Ortsteil Schönbrunn Gemeinde Ebelsbach	Projekt Nr. 02/2018/96				
Landkreis:	Haßberge	Plan Nr. 1	Anlage Nr. 1			
Maßstab:	1:500	Tag	Name			
		entw.	Sept. 2018	Werner		
		gez.	Sept. 2018	Werner		
		gepr.	Sept. 2018	Ruck		
Vorhabensträger: Gemeinde Ebelsbach, Schloß Gleisenau, Georg-Schäfer-Straße 56 97500 Ebelsbach		Entwurfverfasser: Technisches Büro Werner Oskar-Serrand-Straße 3 a 97483 Elmham, Tel. 09522/7088-0 Fax 7088-50				
<u>4. April 2019</u>		<u>28. Feb. 2019</u>				
Datum		Datum				