

ZEICHENERKLÄRUNGEN ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

- 1.0 Nutzungsschablone
- | | | |
|---|---|--|
| A | B | Art der baulichen Nutzung |
| C | D | Bauweise |
| E | F | Grundflächenzahl GRZ |
| G | H | Geschossflächenzahl GFZ bzw. Baumassenzahl BMZ |
| I | J | Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe) |
| K | L | Zahl der Vollgeschosse |
| M | N | Dachform |
| O | P | max. Grenzwert der Lärmemission |
- 2.0 Abgrenzung nach § 9 Abs. 7 BauGB
 neue Grundstücksgrenze als mögliche Teilung
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes
- 3.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)
 eGE: Eingeschränkte Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO mit den in den textlichen Festsetzungen genannten Gestaltungs- und Nutzungsbedingungen.
 GE: Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO mit den in den textlichen Festsetzungen genannten Gestaltungs- und Nutzungsbedingungen.
- 4.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff BauNVO)
 II = E+1
 0,4/0,7
 6,0
- 5.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
 O: Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)
 SD, KD: Dachform: Satteldach (SD), Krüppelwalmdach (KD)
 Dachneigung: 15 - 30°
 FD, PD, ShD: Dachform: Flachdach (FD), Puttdach (PD), Satteldach (ShD), Sheddach (ShD)
 Dachneigung: 0 - 15°
- 6.0 Oberbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
- 7.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Öffentliche Verkehrsfläche mit Maßangaben
 Straßenbegrenzungslinie

- 8.0 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet sind
 Bebauung innerhalb des Sicherheitsstreifens der oberirdischen 110-kV-Stromleitung
 Die Planung der Gebäude ist mit dem Stromversorgungsunternehmen abzustimmen, damit die Sicherheitsabstände nach der VDE 0210 eingehalten werden.
- 9.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)
 Öffentliche Grünflächen als Straßenbegleitgrün und Ortsrandeinguinung
- 9.1 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
 Anpflanzen von Bäumen und Strüchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe c) und Abs. 6 BauGB)
 Pflanzgebiet für Einzelbäume oder Gruppen (Hochstämmen) für die Gestaltung der Straßenräume, Erhaltung bzw. Ergänzung von best. Grünflächen sowie als Abgrenzung zur freien Landschaft.
 Das Pflanzgebiet gilt für öffentliche und private Grünflächen. Geringfügige Abweichungen gegenüber dem eingezeichneten Standort sind möglich.
 Pflanzgebiet für Laubbäume (kleinkronige Bäume und Strücher) zur Begrünung der Böschungen und Eingrünung der Grundstücksgrenzen.
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und Gewässern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe e) und Abs. 6 BauGB)
 Erhaltungsgebiet von Einzelbäumen oder Gruppen (Hochstämmen). Erhaltung von best. Grünflächen sowie als Abgrenzung zur freien Landschaft.
 Erhaltungsgebiet gilt für öffentliche und private Grünflächen.
 Erhaltungsgebiet für Laubbäume (kleinkronige Bäume und Strücher) zur Erhaltung von eingegrünten Böschungen und best. Grünflächen
- 10.0 Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
 Vorhalffläche zur späteren Erweiterung
 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 Gesetzliche Anbauverbote entlang von Bundes- und Staatsstraßen (nach BayStRW) (20 m)
 Sichtfelder an Straßeneinmündungen
 Naturpark
 Bestehende Grundstücksgrenzen
 Flurnummer
 Bestehendes Hauptgebäude
 Bestehendes Nebengebäude
 Höhenrichtlinien
 Böschungen
 best. Laubbäume, Strücher, Windschutzhecken oder Grüngürtel
 Geländeschneidung
 Versorgungs- und Abwasserleitungen, oberirdisch (Fm) Fernmeldekabel, (-x) Stromkabel - best.
 Versorgungs- und Abwasserleitungen, unterirdisch (Gm) Gas-, (-W) Wasserleitung, (MK) Mischwasserkanal - best.
 Versorgungs- und Abwasserleitungen, oberirdisch (Gm) Gas-, (-W) Wasserleitung, (MK) Mischwasserkanal - gepl.
 Versorgungs- und Abwasserleitungen, unterirdisch (MK) Mischwasserkanal, (SK) Schmutzwasserkanal - gepl.

- 5.5 Gehölzliste - Landschaftsbepflanzung
- Hochstämmen
- | | | |
|---------------------|--------------|----------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn | H, Zw, 12 - 14 |
| Juglans regia | Walnuss | H, Zw, 12 - 14 |
| Quercus robur | Traubeneiche | H, Zw, 12 - 14 |
| Styrax officinalis | Stieleiche | H, Zw, 12 - 14 |
| Sorbus aucuparia | Eberesche | H, Zw, 12 - 14 |
| Tilia cordata | Winterlinde | H, Zw, 12 - 14 |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde | H, Zw, 12 - 14 |
| Obstbäume in Sorten | | |
- Strücker und Heister
- | | | |
|--------------------|---------------------|-------------------|
| Acer campestre | Feldahorn | He, Zw, 150 - 175 |
| Carpinus betulus | Hainbuche | He, Zw, 150 - 175 |
| Crotaegus monogyna | Weißbuche | He, Zw, 60 - 100 |
| Cornus mas | Kornelkirsche | Str, Zw, 60 - 100 |
| Cornus sanguinea | Hortkirsche | Str, Zw, 60 - 100 |
| Corylus avellana | Hainnuß | Str, Zw, 60 - 100 |
| Ligustrum vulgare | Reinweide | Str, Zw, 60 - 100 |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche | Str, Zw, 60 - 100 |
| Molus sylvester | Wildapfel | Str, Zw, 60 - 100 |
| Prunus avium | Süßholzwurzel | Str, Zw, 60 - 100 |
| Prunus spinosa | Schlehe | Str, Zw, 60 - 100 |
| Rosa canina | Rose | Str, Zw, 60 - 100 |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn | Str, Zw, 60 - 100 |
| Salix caprea | Salweide | Str, Zw, 60 - 100 |
| Sambucus nigra | Schwarze Holde | Str, Zw, 60 - 100 |
| Viburnum lantana | wolliger Schneeball | Str, Zw, 60 - 100 |

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 19.06.1996 beschlossen, für das Gebiet Lohwiese, Gemeindeteil Ebelbach, Gemeinde Ebelbach, einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.07.1996 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am 07.08.1997 in der Zeit von 18.00 bis 20.00 Uhr stattgefunden.

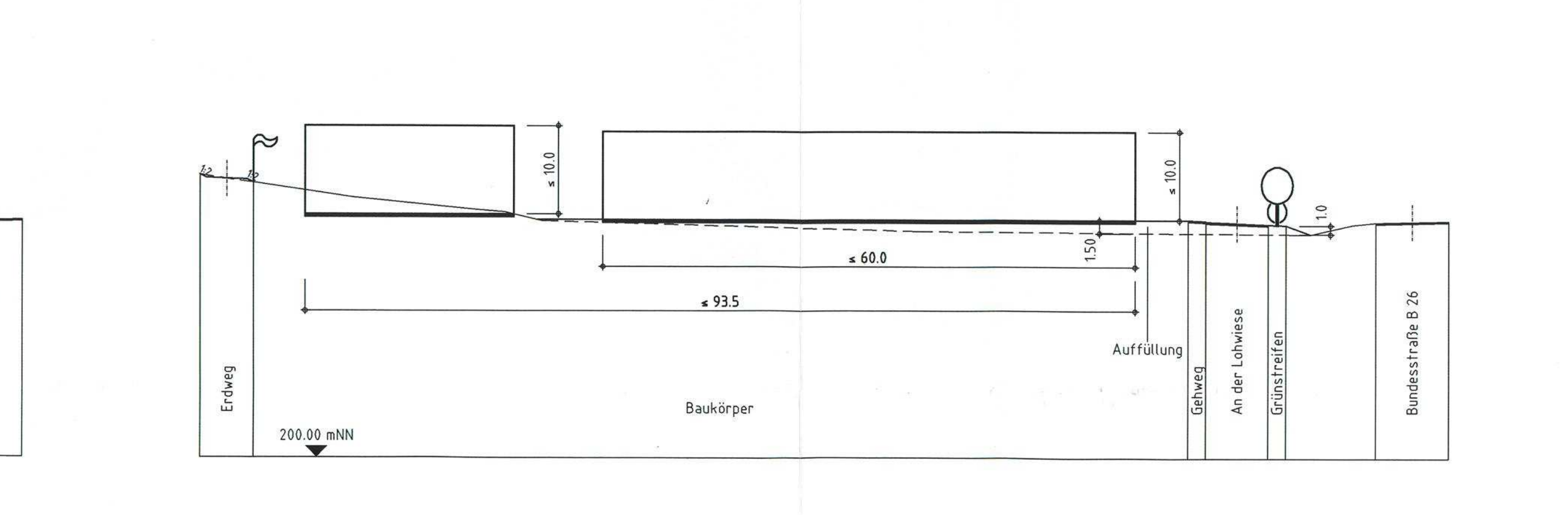
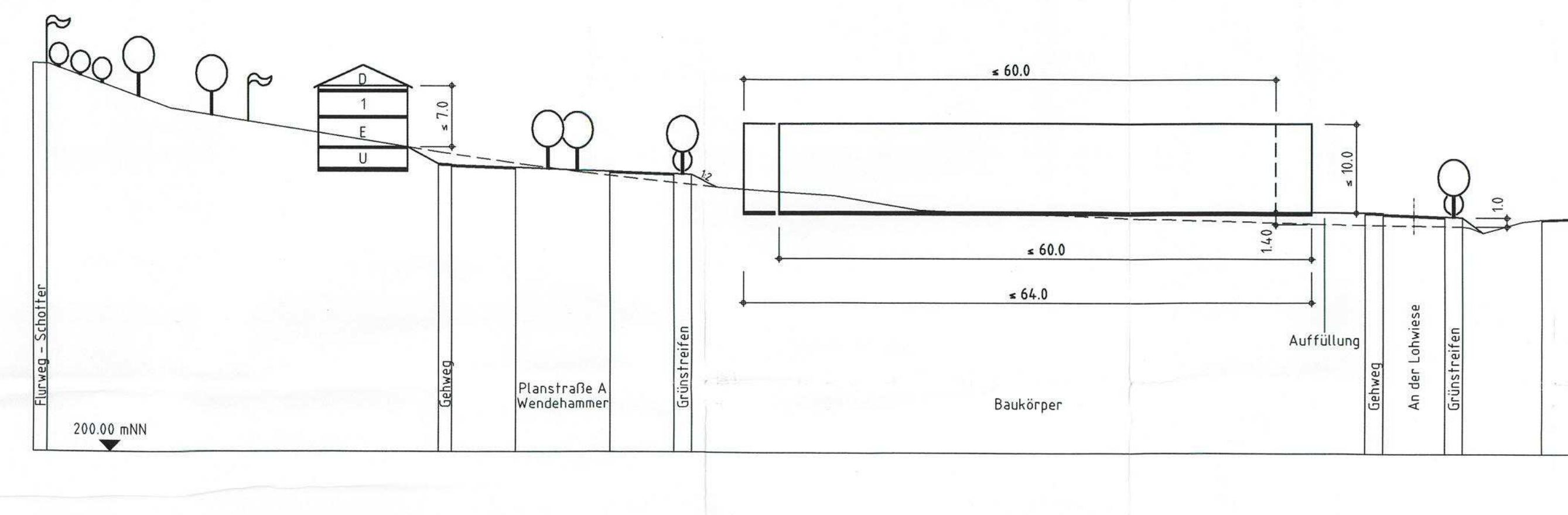
Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 08.10.1997 wurde mit der Begründung aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom 18.11.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.01.1998 bis 02.03.1998 öffentlich ausgestellt.

Die öffentliche Auslegung wurde am 20.01.1998 bekannt gemacht.

Die Gemeinde Ebelbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.07.1998 den Bebauungsplan i. d. F. vom 08.10.1997 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Anzeigeverfahren wurde durchgeführt

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes wurde am 23.04.99 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu den üblichen Dienstatunden in der Gemeinde Ebelbach, Schloß Ebelbach, Georg-Schäfer-Straße 56, 87500 Ebelbach, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten 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 ist hingewiesen werden.



Schnitt A - B
M = 1: 500

Schnitt C - D
M = 1: 500

Gemeinde Ebelbach - Gemeindeteil Ebelbach, Gewerbegebiet "Lohwiese"

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gem. § 1 Abs. 3 BauGB (BauGB) vom 08.12.1996 Bundesgesetzblatt (BGBI / S. 2263), zuletzt geändert mit Gesetz vom 20.12.1996 (BGBI/S. 2049).

Der Bebauungsplan wurde am 22.07.1998 als Satzung beschlossen.

II. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich aus den Bestimmungen des § 9 BauGB vom 23.01.1990 (GVBl 1 S. 1763) bzw. die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aus Art. 96 BayBO i. d. F. vom 18.04.1994 unter Berücksichtigung der Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990.

3.2 Anbauten und Quergiebel
 Regelt Beispiele
 Anbauten / Quergiebel
 Deutlich untergeordnet und gleiche Dachform

3.3 Farbgestaltung der Fassaden und Dachflächen
 Grundsätzlich sind keine grellen dreifarbigem Farben und schwarze Außenfassaden zugelassen.
 Abweichungen hiervon bedürfen der Zustimmung des zuständigen Baunrates.

3.4 Dächer
 Die Dächer in den Gewerbeflächen sind als Flachdach (FD), Puttdach (PD), Satteldach (SD) oder Krüppelwalmdach (KD) auszuführen.
 Dachneigung: GE₁, GE₂ und GE₃: 0 - 15°
 eGE: 15 - 30°

3.1 Fassadengliederung
 Regelt Beispiele
 Fassadengliederung
 Fassadenbegrenzung
 = zum Schutz vor Schlagregen
 = zum Schutz vor intensiver Sonneneinstrahlung
 z.B. Holzlatenprofile mit Spannritzen, diagonale Gestaltungselemente

3.2 Maß der baulichen Nutzung
 Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend § 16 BauNVO jeweils für Gewerbegebiet bzw. für eingeschränkte Gewerbegebiet festgelegt:
 Für die GE-Gebiete:
 Grundflächenzahl GRZ 0,7
 Baumassenzahl BMZ 6,0
 Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt 2000 m²
 Für das eGE-Gebiet:
 Grundflächenzahl GRZ 0,4
 Geschossflächenzahl GFZ 0,6
 Zahl der Vollgeschosse II (E+1)
 Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt 1000 m²
 Für das gesamte Baugelände wird die offene Bauweise festgesetzt.
 Abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO können die Gebäudehöhen 50 m überschreiten. Bei Gebäudehöhen über 20 m sind in mindestens diesem Abstand räumliche Gliederungen durch Fassadenelemente - oder -vorrichtungen vorzusetzen.
 Höhenfestsetzungen:
 GE₁ + GE₂: Die Traufhöhe wird auf max. 10,0 m über dem natürlichen bzw. im Bereich der geplanten Auffüllung über dem aufgeführten Geländeniveau festgesetzt.

3.3 Stellplätze
 Die Dächer in den Gewerbeflächen sind als Flachdach (FD), Puttdach (PD), Satteldach (SD) oder Krüppelwalmdach (KD) auszuführen.
 Dachneigung: GE₁, GE₂ und GE₃: 0 - 15°
 eGE: 15 - 30°
 Gebäudehöhe bis 8,0 m
 Dachneigung ca. 15° (DH ± 3°)

3.4 Stellplätze
 Die Stellplätze sind in geschlossenen Boxen oder in den Garagen unterzubringen.
 9.0 Soweit Bodenfunde auftreten sind dies umgehend dem Amt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt Habsberg anzuzeigen.

11.0 Regenwasser, Regenwasserzweck, Einsatz alternativer Energien
 Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dringwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
 Wird Schichtenwasser angeschnitten, so ist das Untergeschoss als wasserdichte Wanne auszubilden.
 Speicherbecken für die Regenwasserzweck, z. B. Gießen oder Beregnung von Grünanlagen sowie bauliche Einrichtungen zur Gewinnung alternativer Energie (Solaranlagen) werden zugelassen, soweit sie ortsgerechtheitlich und baurechtlich vertretbar sind.

12.0 Flächenversiegelungen
 Bei der Bebauung sollen möglichst wenig Flächen versiegelt werden. Die Belagsart für die zu versiegelnden Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsfähiger Beläge wie z.B. Pflaster mit Roststeinen, wasserdurchlässige Decke, Schottersteinen, Rasengittersteine etc. auszurichten, wenn dies im Zusammenhang mit den Anforderungen der Bauvorschriften im Hinblick auf die Befestigung der Flächen zu erfolgen.
 Auch öffentliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

13.0 Lärm
 Zulässige Emissionswerte:
 GE₁ und GE₂: Tag max. 65 dB(A) GE₃: Tag max. 60 dB(A)
 GE₁ und GE₂: Nacht max. 50 dB(A) GE₃: Nacht - Nachbortage ist nicht zulässig
 eGE: Tag max. 60 dB(A)
 Nacht max. 45 dB(A)
 Die Nachtzeit beträgt acht Stunden, sie beginnt um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr. Bis zu einer Stunde kann die Nachtzeit hinausgeschoben werden, wenn es wegen der besonderen örtlichen oder wegen zwingender betrieblichen Verhältnisse erforderlich wird, und eine achtstündige Nachtruhe des Nachbarn sichergestellt ist.

14.0 Hinweis
 Leitungsgroße EVO
 Bauwerke im Bereich der Schutzzone der 110 kV-Leitung sind nach den Richtlinien und Bedingungen für die Errichtung von Gebäuden im Bereich von Hochspannungsleitungen der EVO zu planen.
 Innerhalb des Trossenbereiches ist nur eine eingeschränkte Bebauung sowie Befestigung möglicher Gebäude und Gebäudeteile, die in den Schutzbereich hinein ragen, dürfen - je nach Lage - bis zu einer Höhe von max. 22 m über dem Gelände zulässig sein. Hierbei muss die Dachneigung der Gebäude > 15° sein. Bei flacher Dachneigung sind die Bauarbeiten um 2 m zu verringern.
 Für die Bauarbeiten gelten die Schutzabstände entsprechend DIN VDE 0210/12.85. Auf die Bauvorschriften innerhalb der Schutzzone ist unter Vorlage des Bebauungsplans eine Zustimmung gemäß Art. 76/1 BayBO von der EVO einzuholen.

01	geändert nach Anhörung der Träger öffentl. Belange	08.10.1997	Schmid	08.10.1997	Alka
Nr.	Änderungen	geg. am	I. Name	ggpr. am	II. Name
Vorhaben:		Bebauungsplan Gemeinde Ebelbach			
Landkreis:		Halbberg			
Mafstab:		1:1000			
Mafstab:		1:1000			
Vorhabensträger:		Gemeinde Ebelbach Schloß Ebelbach Georg-Schäfer-Straße 56 87500 Ebelbach			
Datum:		15.10.1998			
Uferschrift:		09.07.1997			
Uferschrift:		PERRY ALKA INGENIEURBÜRO Distelfeld 8 - 87577 Hattfeld Tel. 0932/325093			