# Markt Ebensfeld

## Bebauungs- und Grünordnungsplan "Geyersberg"

Maßstab M 1 : 1.000

| Füllschema Nutzungsschablone | |
|---|---|
| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
| Bauweise | Bauweise |
| Dachformen | - |

(Auszug aus der Digitalen Flurkarte, Stand 06/2019)

# I. PRÄAMBEL

Der Marktgemeinderat von Ebensfeld beschließt den von der Ingenieuraktiengesellschaft Höhnen & Partner ausgearbeiteten Bebauungs- und Grünordnungsplan (BBP/GOP) "Geyersberg" in der Fassung vom 17.12.2019 als Satzung. Rechtsgrundlagen dieses Bauleitplanes sind

das **Baugesetzbuch** **(BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),

die **Baunutzungsverordnung** **(BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

die **Planzeichenverordnung** **(PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, sowie

die **Bayerische Bauordnung** **(BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl, S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist.

# II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet ("WA1" - "WA3"), § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO

### 2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Maximal (max.) zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), § 20 Abs. 2 BauNVO

0,4 — Max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), § 19 Abs. 1 BauNVO

II — Max. zulässig Zahl der Vollgeschosse (VG), § 20 Abs. 1 BauNVO

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

E — Nur Einzelhäuser (E) zulässig, § 22 Abs. 2 BauNVO

o — Offene Bauweise (o), § 22 Abs. 2 BauNVO

Baugrenze, § 23 Abs. 3 BauNVO

### 4. Verkehrsflächen

V — Öffentliche (öffentl.) Verkehrsfläche mit der besonderen (bes.) Zweckbestimmung (ZwB.) "Mischfläche, Wohnstraße, verkehrsberuhigter Bereich" ("Planstraße A"), § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Öffentl. Straßenverkehrsfläche (Straße "Geyersberg"), § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie (SBL), § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Bereiche ohne private Stellplatz-, Garagen-, Grundstückszufahrten, § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB

### 5. Flächen für die Abwasserbeseitigung

Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung "Regenrückhaltebecken", § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung "Private Retentions-/Regenwasserrückhaltezisternen", § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

### 6. Grünflächen

Private (priv.) Grünflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

### 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

Erhaltung freistehender Einzelbäume, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

Rodung von Bestandsgehölzen zulässig

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Entwicklung Extensivwiese), § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

### 8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des BBPs/GOPs, § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke, Anfahrsichtgeschwindigkeit V = 30 km/h), § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen, § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

# III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

**1.1 Art der baulichen Nutzung**

1.1.1 Festgesetzt wird ein "Allgemeines Wohngebiet" ("WA1" - "WA3") gemäß (gem.) § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO. Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen, Nutzungen und Einrichtungen sind i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

1.1.2 Je Wohn-/Hauptgebäude sind max. zwei Wohneinheiten (Wo) zulässig.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung**

1.2.1 Die max. zulässige GRZ gem. § 19 Abs. 1 BauNVO wird mit 0,4 festgesetzt, die max. zulässige GFZ gem. § 20 Abs. 2 BauNVO mit 0,8.

1.2.2 Je Wohn-/Hauptgebäude sind max zwei II VG zulässig. Unter-/Kellergeschosse dürfen nicht für Wohnzwecke genutzt werden.

1.2.3 Die max. zulässige Firsthöhe von Wohn-/Hauptgebäuden wird mit 9,0 m festgesetzt (unterer [unt.] Höhenbezugspunkt [HBP]: Oberkante [OK] Rohfußboden [RFB] des untersten Vollgeschosses [uVG]).

1.2.4 Für die max. zulässige Höhenlage künftiger Wohn-/Hauptgebäude gelten folgende Vorgaben:
a) "WA1", bergseitig der "Planstraße A": Die OK RFB uVG darf max. 5,0 m über der Höhe der fertigen Oberkante (FOK) der "Planstraße A" an der SBL/vorderen Grundstücksgrenze liegen.
b) "WA2", bergseitig der "Planstraße A": Die OK RFB uVG darf max. 1,50 m über der FOK der "Planstraße A" an der SBL/vorderen Grundstücksgrenze liegen.
c) "WA3", talseitig der "Planstraße A": Die OK RFB des obersten Vollgeschosses (oVG) darf max. 0,50 m über der FOK der "Planstraße A" an der SBL/vorderen Grundstücksgrenze liegen.

1.2.5 Für die max. zulässige Höhenlage der OK RFB uVG/oVG gelten folgende untere (unt.) Höhenbezugspunkte (HBP):
a) Für Baugrundstücke, die mit ihrer gesamten vorderen Grundstücksgrenze an die "Planstraße A" grenzen: FOK der "Planstraße A" an der SBL/vorderen Grundstücksgrenze, senkrecht gemessen auf die Mitte der nächstliegenden Wohn-/Hauptgebäudeaußenwand
b) Für Baugrundstücke, die nur mit einem Teil ihrer (vorderen) Grundstücksgrenze an die "Planstraße A" grenzen (s. Grundstück "WA1", östlichstes Grundstück im "WA2", westlichstes und östlichstes Grundstück im "WA3"): Höhe des höchstens Punktes der FOK der "Planstraße A" an der SBL/vorderen Grundstücksgrenze, gemessen auf die Mitte der nächstliegenden Wohn-/Hauptgebäudeaußenwand

**1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

1.3.1 Zulässig ist die Errichtung freistehender Einzelhäuser (E). Festgesetzt ist die offene Bauweise (o) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

1.3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

1.3.3 Stellplätze, Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern Garagen einen Mindestabstand von mind. 5,0 m zu derjenigen SBL/vorderen Grundstücksgrenze einhalten, von der aus die Grundstückszufahrt erfolgt. Für Carports bzw. Stellplätze gilt hingegen jeweils ein Abstand von mind. 3,0 m.

1.3.4 Nebenanlagen (z. B. Garten-/Gerätehäuschen, Fahrradschuppen, Mülleinhausungen o. ä.) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie an der/den vorderen Grundstücksgrenze(n) einen Abstand von mind. 3,0 m zur SBL der öffentl. Erschließungsstraße(n) einhalten.

**1.4 Verkehrsflächen**

1.4.1 In den in der nebenstehenden Planzeichnung mit "Planstraße A" gekennzeichneten Bereichen werden öffentl. Verkehrsflächen mit der bes. Zwb. "Mischfläche, Wohnstraße, verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Die im Geltungsbereich liegenden Teilflächen der Straße "Geyersberg" werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

1.4.2 In den in der nebenstehenden Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen ist die Errichtung von mit Fahrzeugen befahrbaren, privaten Grundstücks-, Garagen-, Stellplatzein-/-ausfahrten unzulässig. Die Errichtung der fußläufigen Grundstückserschließung dienenden Zaun-/Gartentüren hingegen ist auch in diesen Bereichen zulässig.

1.4.3 Für die in der nebenstehenden Planzeichnung festgesetzten Sichtdreiecke (von Bebauung freizuhaltende Flächen) gelten folgende Vorgaben: Garagen und Nebengebäude (Nebenanlagen, die Gebäude sind) sind hier unzulässig. Sonstige untergeordnete Nebenanlagen (z. B. Zäune, Stapel, Haufen, sonstige Gegenstände o. ä.) sind mit Ausnahme von Masten und ähnlichen, nicht sichtbehindernden Elementen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über der FOK der Straße "Geyersberg" an der SBL zulässig. Bepflanzungen (Büsche, Stauden, Hecken u. ä.) dürfen eine Höhe von 0,80 m über der FOK der Straße "Geyersberg" an der SBL nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Bäume, deren Kronenansatz mind. 1,80 m über der FOK der Straße "Geyersberg" an der SBL liegt.

**1.5 Flächen für die Abwasserbeseitigung**

In dem in der nebenstehenden Planzeichnung im Südosteck des Geltungsbereiches gekennzeichneten Bereich werden Flächen für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung "Regenrückhaltebecken" festgesetzt, in den am Südrand des Geltungsbereiches mit "WA3" gekennzeichneten Bereichen ebenfalls Flächen für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung "Priv. Retentions-/Regenwasserrückhaltezisternen".

**1.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

Für alle neuen Ver- und Entsorgungsleitungen ist eine unterirdische Verlegeweise festgesetzt.

**1.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

1.7.1 Pro 400 m² privater Grundstücksfläche ist mind. ein standortgerechter, heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Es gelten folgende Mindestpflanzqualitäten (MPQ):
a) Obstbäume: Traditionelle fränkische Sorten, Hochstamm (H.), dreimal verpflanzt (3 xv.), mit Draht- (mDb.) oder Tuchballen (mB.) je nach Art, Stammumfang (StU) 16 - 18 cm
b) Sonstige Laubbäume: H., 3 xv., mDb. oder mB. je nach Art, StU 18 - 20 cm, aus extra weitem Stand

1.7.2 Zulässig ist nur die Rodung der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Einzelgehölze, jedoch auch nur dann, wenn diese aus bau- und/oder platz-/flächentechnischen Gründen (z. B. zur Herstellung priv. Wohn-/Hauptgebäude, Stellplätze, Garagen, Terrasse, Zuwegungen usw.) tatsächlich unvermeidbar ist. Für alle übrigen, im Plangebiet vorhandenen Bestandsgehölze gilt ein Erhaltungsgebot.

1.7.3 Für die Entwicklung bisher ackerbaulich genutzter Flächen im Bereich der festgesetzten künftigen priv. Grünflächen gelten folgende Vorgaben: Entwicklung einer bunt blühenden, artenreichen, nährstoffarmen und kräuter-/blumenreichen Extensivwiese mit niedrig- bis hochwüchsigen Arten, mit Unter-, Mittel- und Obergräsern. Die Ansaat hat mit einer geeigneten, autochthonen Saatgutmischung (regional erzeugtes Wildpflanzensaatgut, zertifiziert nach den Zulassungsvoraussetzungen des Saatgutverkehrsgesetzes, Saatgut mit gesicherter deutscher Herkunft, Produktionsraum 7 „Süddeutsches Berg-/Hügelland", Herkunftsregion 12 „Fränkisches Hügelland"; hoher Vermehrungs- und Qualitätsstandard wie z. B. der WWW-Standard „WWW-Regiosaaten" oder gleichwertiger Art) aus 50 % Blumen und 50 % Gräsern (Ansaatstärke ca. 4,0 g/m², zzgl. 2,0 g/m² Schnellbegrünung, zzgl. 4,0 g/m² Füllstoff zum Hochmischen auf insgesamt 10 g/m²) zu erfolgen.

1.7.4 Die Festsetzung in Abschnitt III. Ziffer 1.7.3 gilt für die festgesetzten, auf öffentlichem Grund liegenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft analog.

**1.8 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**

1.8.1 In den in der nebenstehenden Planzeichnung gekennzeichneten Teilflächen der priv. Grünfläche (Teilflächen der Fl.-Nr. 815, Gemarkung [Gmkg.] Döringstadt) und des "WA2" im Südosten des Geltungsbereiches werden mit einem Leitungsrecht (Regenwasserkanal [RW] DN 300, Breite jeweils 2,50 m beiderseits der Leitungsachse) zu Gunsten des Marktes Ebensfeld zu belastende Flächen festgesetzt.

1.8.2 In den in der nebenstehenden Planzeichnung gekennzeichneten Teilflächen des "WA3" (Teilflächen der Fl.-Nr. 815, Gmkg. Döringstadt) entlang des südlichen Geltungsbereichsrandes werden mit einem Leitungsrecht (RW DN 300, Breite jeweils 2,50 m beiderseits der Leitungsachse) zu Gunsten des Marktes Ebensfeld zu belastende Flächen festgesetzt.

## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

**2.1 Abstandsflächen**

Es gilt Art. 6 BayBO.

**2.2 Dachgestaltung**

2.2.1 Im Bereich der Wohn-/Hauptgebäude sind das Sattel- (SD), das Zelt- (ZD) und das Walmdach (WD) zulässig. Dacheindeckungen sind mit rot- od. grau- bis schwarzgetöntem, nicht glänzendem (z. B. glasiertem) Material auszuführen. Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer- oder Zinkblech (verzinktes Metall od. auch Titanzink) sind unzulässig, ebenso aus bleihaltigen Materialien. Ansonsten sind Dacheindeckungen aus beschichtetem Metall unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
a) Werksmäßig aufgetragene, organische Beschichtungen nach DIN 55634-8 mit hoher Schutzdauer (H) bei mäßiger Korrosionsbelastung (C3) oder
b) Beschichtungen, die in Anlehnung an DIN EN ISO 12944-5 bei Korrosivitätskategorie C3 über 15 Jahre Schutzdauer haben oder
c) Beschichtungen, mit wie unter a) und b) ausgeführt, vergleichbarem Korrosionsschutz

2.2.2 Das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ist zulässig. Davon ggf. ausgehende, benachbarte schutzwürdige Nutzungen, Einrichtungen und bauliche Anlagen beeinträchtigende Blend-, Spiegelungs- und/oder Reflexionseffekte sind unzulässig und durch geeignete Gegenmaßnahmen (z. B. Beschichtungen, entspiegelnde Folien, optimierte Ausrichtung und Neigung o. ä.) zu vermeiden.

2.2.3 Flachdächer im Bereich von Garagen/Carports sind zulässig. Sie sind mindestens mit einer extensiven, flächendeckenden Dachbegrünung (z. B. als Sedumbegrünung in Form einer Anspritzbegrünung oder als Sedum-Sprossenansaat) zu versehen.

**2.3 Fassadengestaltung**

2.3.1 Die Verwendung greller Farben (Signalfarben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalorange, 3001 Signalrot, Nr. 4008 Signalviolett, Nr. 4010 Telemagenta, Nr. 5005 Signalblau, Nr. 6032 Signalgrün), die Verwendung sämtlicher RAL-Leucht- und/oder RAL-Perlfarben sowie die Verwendung stark kontrastierender Farbkombinationen, reflektierender und/oder spiegelnder Fassadenmaterialien ist unzulässig.

2.3.2 Das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ist zulässig. Davon ggf. ausgehende, benachbarte schutzwürdige Nutzungen, Einrichtungen und bauliche Anlagen beeinträchtigende Blend-, Spiegelungs- und/ oder Reflexionseffekte sind unzulässig und durch geeignete Gegenmaßnahmen (z. B. Beschichtung, entspiegelnde Folien, optimierte Ausrichtung und Neigung o. ä.) zu vermeiden.

**2.4 Einfriedungen**

2.4.1 Grenzständige Einfriedungsmauern sind nur dann zulässig, wenn sie als Trockenmauern (aus regionalem Bruch-/Natursteinmaterial) ausgeführt werden und eine Höhe von max. 1,20 m (unt. HBP: FOK der öffentl. Erschließungsstraße(n) an der SBL/vorderen Grundstücksgrenze bzw. FOK Baugrundstück; ob. HBP: OK Mauer).

2.4.2 Zaunsockel dürfen nur an der/den vorderen Grundstücksgrenze(n) bis zu einer Höhe von max. 0,20 m errichtet werden (unt. HBP: FOK der öffentl. Erschließungsstraße(n) an der SBL/vorderen Grundstücksgrenze; ob. HBP: OK Zaunsockel). An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen müssen Zaunanlagen einen Bodenabstand von mind. 0,15 m (unt. HBP: FOK Baugrundstück; ob. HBP: UK Zaun) aufweisen.

2.4.3 Grenzständige Zäune (einschließlich Zaunsockel) dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m (unt. HBP: FOK der öffentl. Erschließungsstraße(n) an der SBL/vorderen Grundstücksgrenze bzw. FOK Baugrundstück; ob. HBP: OK Zaun) nicht überschreiten. Zauntore/-türen müssen in die Privatgrundstücke hinein aufschlagen.

2.4.4 Zäune im Bereich der Garage-/Stellplatzvorplätze,-zufahrten bzw. der Grundstückszufahrten sind unzulässig (priv. Stauraum vor Garagen mind. 5,0 m, bei Carports mind. 3,0 m).

2.4.5 Grenzständige Sichtschutzeinrichtungen (z. B. Pergolen, senkrechte Sonnensegel o. ä.) sind nur im Bereich von Terrassen und sonstigen Sitzplätzen/-flächen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m (unt. HBP: FOK der öffentl. Erschließungsstraße(n) an der SBL/vorderen Grundstücksgrenze bzw. FOK Baugrundstück; ob. HBP: OK Sichtschutzeinrichtung) zulässig.

2.4.6 Anstelle grenzständiger Zäunen ist die Pflanzung grenzständiger, bis max. 2,0 m hoher Hecken (unt. HBP: FOK der öffentl. Erschließungsstraße(n) an der SBL/vorderen Grundstücksgrenze bzw. FOK Baugrundstück; ob. HBP: OK Hecke) aus standortgerechten Laubgehölzen zulässig.

2.4.7 Grenzständige Zäune, Sichtschutzeinrichtungen und/oder Pflanzungen in Kombination mit grenzständigen Stützmauern dürfen eine Gesamthöhe von max. 2,0 m nicht überschreiten (unt. HBP: OK Urgelände Nachbargrundstück bzw. FOK öffentl. Erschließungsstraße an der (SBL), ob. HBP: OK Zaun/Sichtschutzelement/Pflanzung).

**2.5 Untergeordnete Nebenanlagen**

Nebenanlagen (z. B. Garten-/Gerätehäuschen, Fahrradschuppen, Mülleinhausungen o. ä.) dürfen insgesamt ein Grundfläche von max. 15 m² nicht überschreiten.

**2.6 Nicht überbaute Flächen**

2.6.1 Die Befestigung von Terrassenflächen z. B. mit Betonpflaster, Betonplatten, Klinker, Fliesen, Naturstein- oder Holzbelägen o. ä. ist zulässig. Alle sonstigen zu befestigenden Flächen (Grundstückszufahrten, Fußwege, Eingangsbereiche, Fahrradstellplätze, Gebäudevorflächen, nicht überdachte Stellplätze, Flächen für die Mülllagerung o. ä.) sind gem. Art. 7 Abs. 1 Nr. 1 BayBO in teilversickerungsfähiger Bauweise auszuführen (Schotterrasen, Rasenpflaster, sickerfähiges Betonporenpflaster, Pflaster mit Rasen-/Splittfugen, wassergeb. Bauweisen).

2.6.2 Gem. § 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO i. V. m. Art. 7 Abs. 1 Nr. 2 BayBO unzulässig ist die Ausführung sog. Stein-/Schottergärten, d. h. die flächige Ausführung/Andeckung von Zierkiesen, Schottern und/oder sonstigen natürlichen Mineralgemischen im Bereich der nicht überbauten Grundstücksflächen.

**2.7 Straßenbeleuchtung**

Für die Beleuchtung der "Planstraße A" sind kalt- oder warmweiß leuchtende LED-Lampen zu verwenden.

**2.8 Aufschüttungen/Abgrabung, Stützmauern**

Für Aufschüttungen/Abgrabungen entlang gemeinsamer seitlicher, vorderer und hinterer Grundstücksgrenzen gilt: Die max. zulässige Höhe, die auf dem Baugrundstück mit Hilfe von Aufschüttungen/Abgrabungen überwunden werden darf, darf ein Maß von 1,20 m (Differenz zwischen der FOK Aufschüttung/Abgrabung gegenüber der Höhe des natürlich anstehenden Urgeländes an den seitlichen und an der hinteren Grenze(n) auf dem Nachbargrundstück) bzw. gegenüber der FOK der "Planstraße A" an der SBL/vorderen Grundstücksgrenze nicht überschreiten. Hieraus resultierende Höhenversprünge sind entweder als natürliche Böschungen (Neigungsverhältnis nicht steiler als 1:1,5) oder mit Stützwänden in Form von Trockenmauern (aus regionalem Bruch-/Naturstein) abzufangen. Der max. zwischen zwei benachbarten Privatgrundstücken überwundene Höhenunterschied darf nicht mehr als 1,20 m betragen. Stützmauern oder Böschungen entlang der vorderen Grundstücksgrenze mit der "Planstraße A" sind nur bergseitig der "Planstraße A" in dem mit "WA2" gekennzeichneten Bereich bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig (unt. HBP: FOK der "Planstraße A" an der SBL/vorderen Grundstücksgrenze; ob. HBP: FOK Böschung bzw. OK Stützmauer).

## 3. Grünordnerische Festsetzungen

Die Verwendung von Nadelgehölzen zur Grundstückseingrünung ist unzulässig.

# IV. TEXTLICHE HINWEISE

**1. Allgemeine Hinweise**

Die Ausführungen in der Planbegründung in Kapitel (Kap.) 10.2 ("Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler"), in Kap. 10.3 ("Geologie/Baugrund"), in Kap. 11.4 ("Altlasten"), in Kap. 10.5 ("Geothermie"), in Kap. 10.6 ("Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser") sowie in Kap. 10.7 ("Sonstige Schutzgüter und Belange") sind zu beachten, ebenso die Ausführungen in Kap. 11.6.3 ("Niederschlagswasserbeseitigung"), in Kap. 11.9 ("Sonstige Planzeichen und Festsetzungen"), in Kap. 12.9 ("Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie"), in Kap. 12.10 ("Klimaschutz"), in Kap. 13 ("Artenschutzrechtliche Belange") sowie in Kap. 14 ("Gestalterische Ziele der Grünordnung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen").

**2. Maß der baulichen Nutzung**

Die Einhaltung der im Abschnitt III. Ziffern 1.2.2 bis 1.2.5 und 2.9 gemachten Höhenvorgaben ist im Rahmen der Bauvorlage durch ein Geländeaufmaß sowie durch darauf basierende Schnittdarstellungen (Geländeschnitte) mit Darstellung des Urgeländes, des künftig geplanten Geländes sowie der geplanten Wohn-/Hauptgebäude (mit Angabe OK RFB uVG/oVG) nachzuweisen. Zur graphischen Verdeutlichung der in Abschnitt III. Ziffern 1.2.2 bis 1.2.5 und getroffenen textlichen Festsetzungen wird auf die damit in Verbindung stehenden Abbildungen 8 und 9 in der Planbegründung (s. Kap. 11.2 "Maß der baulichen Nutzung") verwiesen.

**3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die in der Planzeichnung auf Privatgrund dargestellten Baumstandorte bzw. die dargestellte Baumanzahl sind lagemäßig nicht fixiert, sondern innerhalb des jeweiligen Grundstücks frei wählbar und ergeben sich gemäß den textlichen Festsetzungen.

**4. Verkehrsflächen**

Die zur Herstellung der "Planstraße A" ggf. notwendigen Böschungen und/oder Randeinfassungen mit Betonrückenstützen o. ä. sind in der Planzeichnung nicht dargestellt. Sofern zukünftig Betonrückenstützen grenzständiger Randeinfassungen der "Planstraße A" entlang der SBL auf Privatgrund liegen sollten, sind diese durch den jeweiligen Eigentümer des Privatgrundstückes zu dulden. Ebenso zu dulden sind in Folge des Baus der "Planstraße A" ggf. entstehende, außerhalb der SBL auf Privatgrund liegende Böschungen. Die Nutzung dieser Böschungen steht dem privaten Grundstückseigentümer nach eigenen Vorstellungen frei.

**5. Aufschüttungen/Abgrabungen, Stützmauern**

Auf die diesbezüglich relevanten, beispielhaften zeichnerischen Hinweise in der Anlage 3 zur Planbegründung (Geländeschnitte "A - A" und "B - B") wird hingewiesen. In diesen Schnitten sind i. S. unverbindlicher Darstellungen, jedoch unter Berücksichtigung der gemäß den Festsetzungen max. zulässigen Höhenbeschränkungen, die in Abhängigkeit der Höhenlage der "Planstraße A" max. möglichen Gebäudehöhenlagen und die daraus ggf. resultierenden Geländemodellierungen auf Privatgrund dargestellt. Ergänzend sind die Ausführungen in Kap. 12.11 "Aufschüttungen/Abgrabungen, Stützmauern" zu beachten.

**6. Immissionsschutz**

6.1 Auf die direkte Nachbarschaft eines landwirtschaftlichen Betriebes (Hofstelle) südöstlich außerhalb des Geltungsbereiches und auf die damit verbundenen Immissionen (Geruch, Lärm usw.) wird hingewiesen. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere die Ausführungen in der Planbegründung in Kap. 11.10.4 ("Landwirtschaftliche Immissionen") zu beachten.

6.2 Für den potenziellen Betrieb haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen usw.) am maßgeblichen Immissionsort (jeweils 0,50 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes) wird die Einhaltung eines Teilbeurteilungspegel i. S. d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA-Lärm tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) von max. 49 dB(A) und nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) von 34 dB(A) dringend empfohlen. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Werte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall wird der Markt im Rahmen der Bauvorlage hierzu die Vorlage eines Nachweises verlangen.

**7. Sonstige Satzungen und Verordnungen**

Die Vorgaben der gemeindlichen Entwässerungssatzung sowie der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung - GaStellV) sind zu beachten.

**8. Pflanzungen an Grundstücksgrenzen**

Die Zulässigkeit von Pflanzungen entlang von Grundstücksgrenzen regelt sich nach Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Auf die Informationen in der Broschüre des Bayerischen Justizministeriums mit dem Titel "Rund um die Gartengrenze" wird hingewiesen.

**9. Artenschutzrechtliche Belage**

Auf diesbezüglich relevanten Ausführungen in der Planbegründung (s. Kap. 13 "Artenschutzrechtliche Belange") wird hingewiesen. Die dort getätigten Ausführungen sind zu beachten. Die in Kap. 13.5 ("Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionaliät") erarbeiteten artenschutztechnischen Vermeidungsmaßnahmen sind zu beachten. Die Absicherung ihrer Berücksichtigung und des verbindlichen Vollzugs ist durch die Integration entsprechender Auflagen in die jeweiligen künftigen, individuellen Baugenehmigungen bzw. städtebaulichen Verträge sicherzustellen.

**5. Gesetze, Richtlinie, Verordnungen, DIN-Normen**

Die in der Planurkunde, in der Planbegründung sowie in den Fachgutachten ggf. in Bezug genommenen DIN-Vorschriften können im Rathaus des Marktes Ebensfeld (Rinnigstraße 6, 96250 Ebensfeld, Untergeschoss, Zimmer U11) von jedermann nach Voranmeldung während der allgemein bekannten Öffnungs-/Dienstzeiten kostenfrei eingesehen werden. Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zugrunde gelegten Gesetze, Richtlinien, Verordnungen usw. stehen im Internet bzw. in öffentl. Bibliotheken für jedermann zur Einsicht frei zur Verfügung.

# V. ZEICHNERISCHE HINWEISE

Vorh. Hauptgebäude/Nebengebäude

201 — Vorh. Grundstücksgrenzen mit Flurnummern

5,5m — Bemaßung

Ga — Standortvorschlag Hauptgebäude und Garage/Carport/Stellplatz (unverbindlich)

Anpflanzen von Bäumen (unverbindlicher Standortvorschlag, zu pflanzende Anzahl ergibt sich aus den Festsetzungen)

Grundstücksgrenzen geplant (unverbindlicher Vorschlag)

263 — Höhenschichtlinien (Urgelände Bestand) mit Bestandsvermessung H&P (Urgelände)

A — A — Führung Geländeschnitte (siehe Anlage 3 zur Planbegründung)

Hauptgebäude-/Firstrichtung, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Grundstücksein- bzw. Ausfahrt (unverbindlicher Standortvorschlag)

# VI. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Am Draisdorfer Weg"

Stromfreileitung (Bayernwerk Netz GmbH) mit Schutzzone, je 1,0 m beiderseits der Leitungsachse

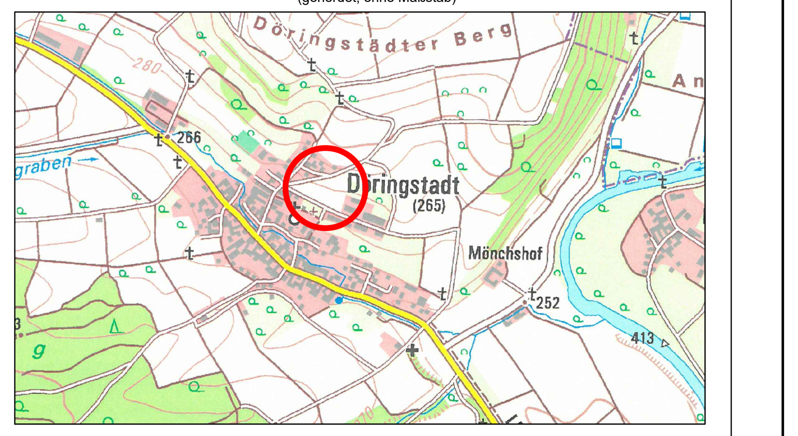
Trinkwasserdruckleitung DN 200 (Markt Ebensfeld)

r = 26 m — Abstandsradien angrenzender landwirtschaftlicher Betriebe

E — Bodendenkmal D-4-5931-0125 (s. Kap. 10.2)

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen, § 9 Abs. 6 BauGB

**Übersichtslageplan**
(genordet, ohne Maßstab)




# Markt Ebensfeld

Bebauungs- und Grünordnungsplan

"Geyersberg"

Entwurfsverfasser: Höhnen & Partner Ingenieuraktiengesellschaft Beratende Ingenieure, Hainstraße 18 · 96047 Bamberg · Tel. (0951) 98081-0 · Fax (0951) 98081-33

[Stempel: Bayerische Architektenkammer, Landschaftsarchitekt, BYAK 179 374, Körperschaft des öffentlichen Rechts]

| Vorentwurf: | 23.07.2019 |
|---|---|
| Entwurf: | 24.09.2019 |
| Satzung: | 17.12.2019 |

1. Der Marktgemeinderat hat der Sitzung vom 23.07.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13 b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.07.2019 hat in der Zeit vom 12.08.2019 bis 09.09.2019 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.07.2019 hat in der Zeit vom 12.08.2019 bis 09.09.2019 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.09.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.10.2019 bis 22.11.2019 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.09.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.10.2019 bis 22.11.2019 öffentlich ausgelegt.

6. Der Markt Ebensfeld hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 17.12.2019 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.12.2019 als Satzung beschlossen.

Markt Ebensfeld, den 08.01.20

[Unterschrift] (Siegel)

1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt:

Markt Ebensfeld, den 08.01.20

[Unterschrift] Bernhard Storath Erster Bürgermeister (Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 10.01.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Planbegründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus des Marktes Ebensfeld zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Markt Ebensfeld, den 10.01.20

[Unterschrift] (Siegel)

1. Bürgermeister