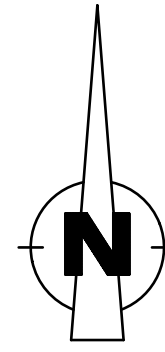
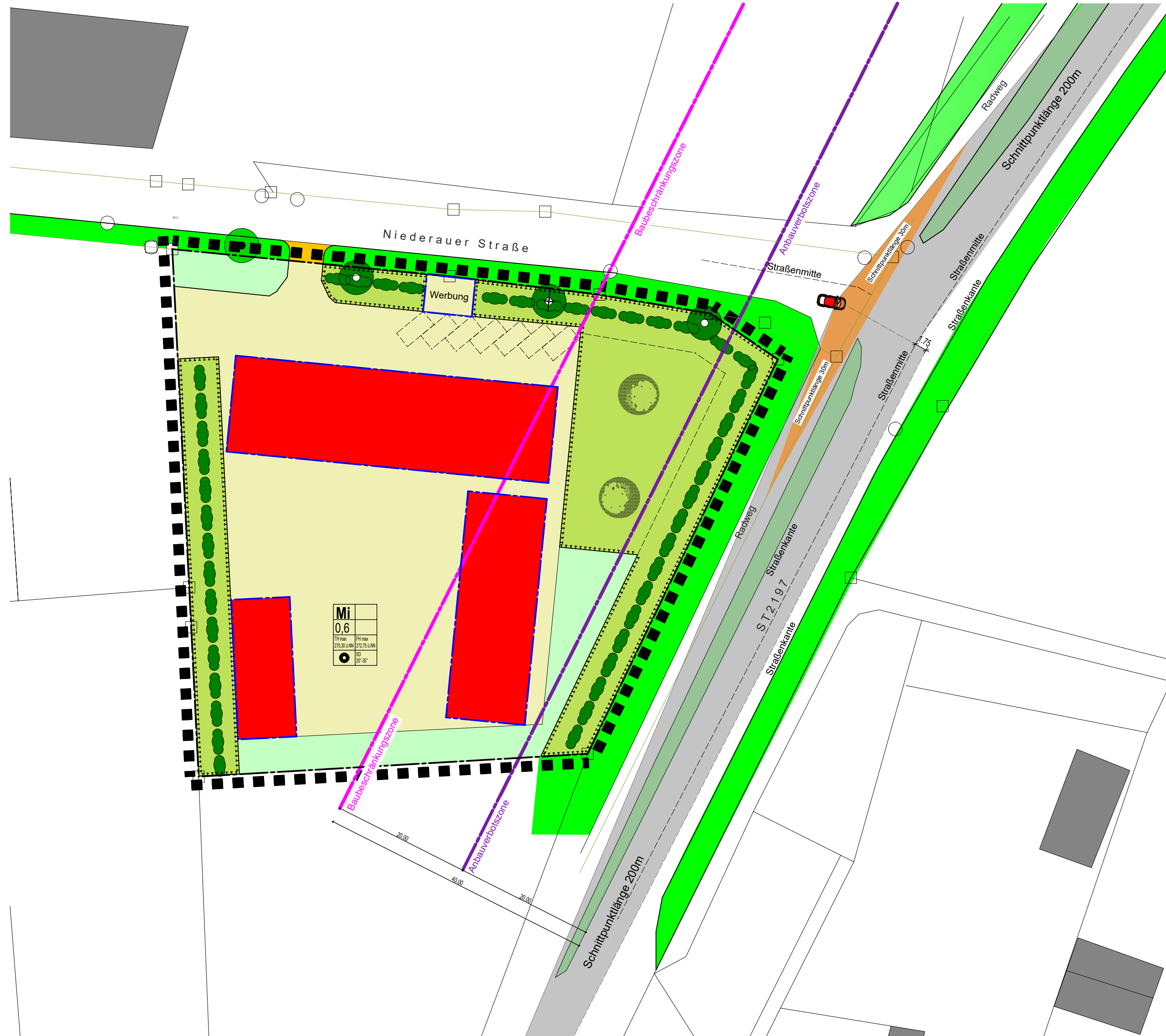


VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "Unterneuses Nord IV" Markt Ebensfeld M 1:500



Nutzung der Geobasisdaten der bayerischen Vermessungsverwaltung vom 04.10.2021



Präambel

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Ebensfeld beschließt den vom Büro Strukturdesign ausgearbeiteten vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Unterneuses Nord 4" mit der Begründung in der Fassung vom2022 als Satzung.

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und den nachstehenden Festsetzungen, die mit dem abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan identisch sind. Damit sind alle beiden Pläne in dieser Urkunde vereint.

Rechtsgrundlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind:

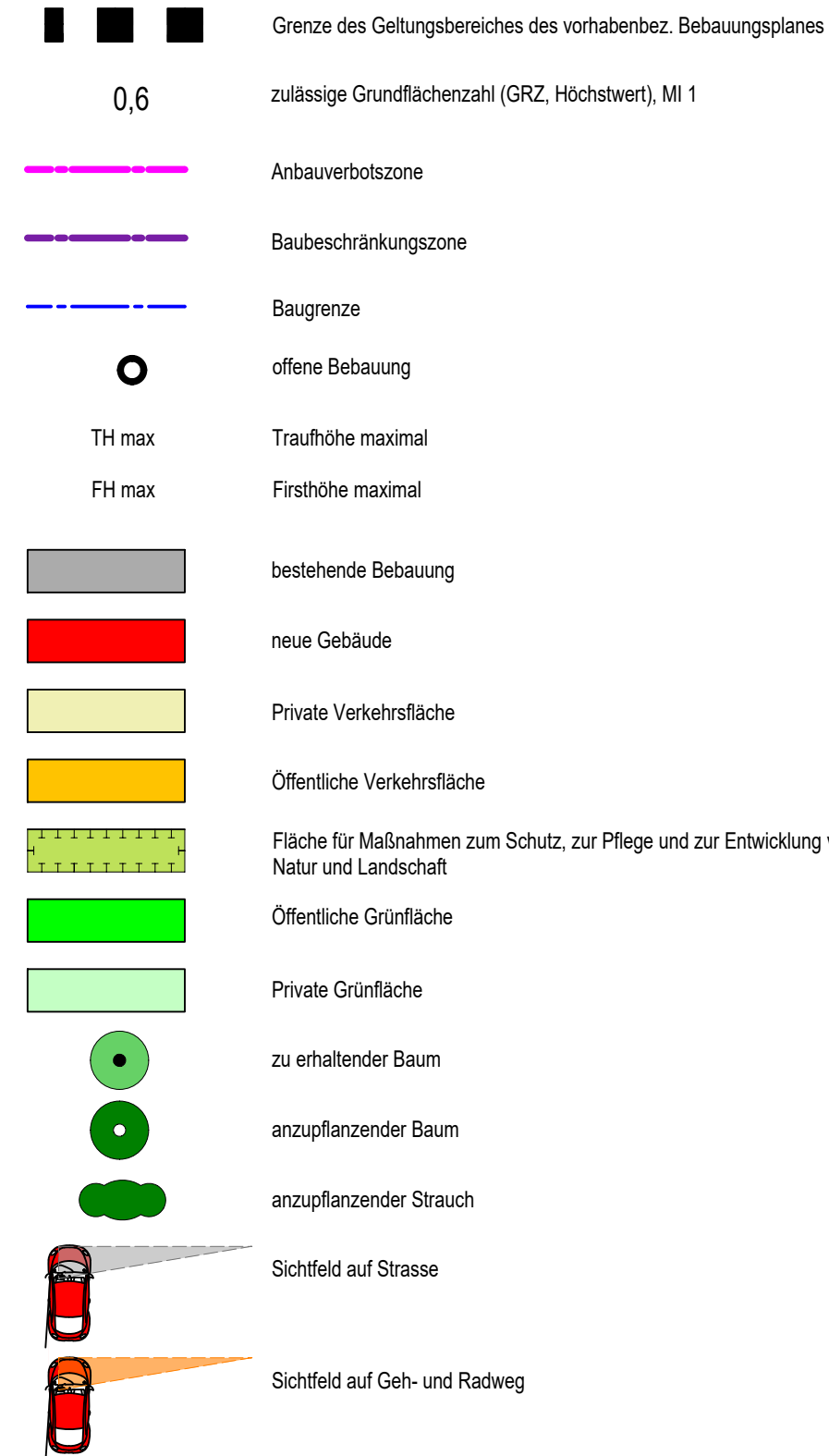
das **Baugesetzbuch (BauGB)**
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

die **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

die **Bayerische Bauordnung (BayBO)**
Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist

1. Festsetzungen durch Planzeichen



2. Textliche Festsetzungen

2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücksnummer 80 der Gemarkung Unterneuses in 96250 Ebensfeld. Es gilt die vom Büro Strukturdesign, Müsigerstr. 4 in 96215 Lichtenfels ausgearbeitete Zeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen im Maßstab 1:500 vom 00.00.2022, die mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bildet.

2.2 Art der baulichen Nutzung
"Mischgebiet" (§6 BauNVO)

2.3 Maß der baulichen Nutzung
gemäß §16 Abs. 3 BauNVO

Es gelten folgende Höchstwerte:

Mi: GFZ (Grundflächenzahl): 0,6

2.3.1 Gebäudehöhen

Erschließung der Gebäude auf 264,00 \pm 50 cm
Traufhöhe bei max. 270,30 \pm 000
Firsthöhe bei max. 272,75 \pm 000

2.4 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

2.4.1 Für den Geltungsbereich wird offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

2.4.2 Anbauverbotszone gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG
Die Anbauverbotszone ist von baulichen Anlagen innerhalb von 20m zur ST 2197 - gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke - frei zu halten.

Jedgliche Art von Werbung, werbende oder sonstige Hinweischilder sind innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig.

Einfriedungen an der Grundstücksgrenze entlang der Staatsstraße innerhalb der Bauverbotszone sind nur zulässig, wenn diese einen Abstand von mehr als 7,50m zum äußeren Rand der Fahrbahndecke und mehr als 1,50m zum äußeren Rand des straßenbegleitenden Geh- und Radweg einhalten.

Baumpflanzungen und Großsträucher an der Grundstücksgrenze entlang der Staatsstraße sind nur zulässig, wenn diese einen Abstand von mehr als 7,50m zum äußeren Rand der Fahrbahndecke und mehr als 2,50m zum äußeren Rand des straßenbegleitenden Geh- und Radweg einhalten. Schäden an Geh- und Radwegen durch Bepflanzungen sind zu verhindern.

2.4.3 Baubeschränkungszone gem. Art. 24 Abs. 1 BayStrWG
Innerhalb der Baubeschränkungszone - 40m von St 2197 (gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke) - dürfen baurechtliche oder nach anderen Vorschriften erforderliche Genehmigungen für bauliche Anlagen nur im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde erteilt werden.

Innerhalb der Baubeschränkungszone und darüber hinaus ist Werbung bzw. sind werbende oder sonstige Hinweischilder grundsätzlich nur am Ort der Leistung (Betriebsstätte) zulässig. Isoliert zu Werbezwecken errichtete oder aufgestellte Anlagen oder Werbeträger (auch Fahrzeuge, Anhänger, Heuballen, etc.) sind unzulässig.

2.4.4 Baugrenzen nach §23 Abs. 3 BauNVO
Innerhalb der Baugrenzen wird für die Bebauung die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet.

2.4.5 Nebenanlagen gem. §14 Abs.1, 3 BauNVO
Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.5 Dach / Fassade

Die Dächer der Gebäude sind als Satteldächer auszubilden. Als Dachneigung werden 25 - 35° festgesetzt.
Als Dacheindeckung sind Ziegel- und Betondachsteine sowie eine Blecheindeckung zu wählen. Die Nutzung von Photovoltaik und Solarthermie auf den Dachflächen ist ausdrücklich zugelassen und empfohlen.
Eine Nutzung der Fassadenfläche für Photovoltaik ist ebenfalls zugelassen. Bei der Wahl der Anlagen ist auf eine blendfreie Ausführung zu achten, um eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit auf der Staatsstraße St 2197 zu vermeiden. Bei aufgesattelten Photovoltaikanlagen wird ein geradliniger seitlicher Abschluss vorgeschrieben. Empfohlen wird der Einbau flächenbündiger Photovoltaikmodule.

Für Garagen werden begrünte Flachdächer festgesetzt.

2.6 Lärmschutz für Aufenthaltsräume

Aufenthalts- und Schlafräume sind so anzuordnen, dass sie von der Staatsstraße abgewandt sind. Andernfalls sind bauliche Vorkehrungen durch schallschützende Außenbauteile zu treffen.

2.7 Erschließung

2.7.1 Verkehr
Die Zufahrt zum Geltungsbereich erfolgt über die "Niederauer Straße".
Die im Bauplan gekennzeichneten Sichtfelder bzw. -flächen sind von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stacheln, Hecken, sonstigen Gegenständen und parkenden Fahrzeugen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen. Ebenso dürfen dort keine genehmigungs- oder anzeigefreien Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder aufgestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

2.7.2 Entsorgung von Abwasser, Erschließung Trinkwasser, Strom, Telefon
Die Anbindung an die öffentliche Versorgung erfolgt über die Fl.-Nr. 771/1, 771/2, 76/5, 152/2 - und damit über privaten Grund- und wird über notariell beglaubigte Grunddienstbarkeiten dinglich gesichert.
Die Anbindung an öffentlichen Grund und Boden erfolgt im Feldweg Fl.-Nr. 152 Gemarkung Unterneuses.

2.8 Umgang mit Oberflächenwasser

Das anfallende Niederschlagswasser auf den Dächern ist auf dem Grundstück zu versickern. Die Versiegelungen sind auf ein Minimum zu beschränken.

Niederschlagswasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der gemeindlichen Straße, der Staatsstraße und deren Entwässerungseinrichtungen nicht zugeleitet werden. Änderungen am Entwässerungssystem und an Entwässerungseinrichtungen der Staats- und Gemeindestraße dürfen nur im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde und der Gemeinde erfolgen.

2.9 Ausgleichsfläche

Ausgleichsflächen sind an allen Grundstücksgrenzen nach entsprechender Berechnung zu schaffen.

Für die Pflanzung von Bäumen sind folgende Arten zu verwenden:

2.9.1 PFLANZLISTE Streuobstwiese

Vogelkirsche <i>Prunus avium</i>	Echte Mispel <i>Mespilus germanica</i>
Kulturbirne <i>Pyrus communis</i>	Birkenquitte <i>Cydonia oblonga</i>
Europäischer Wildapfel <i>Malus sylvestris</i>	Wildbirne <i>Pyrus pyrastrer</i>
Hauszweitsche <i>Prunus domestica</i>	

2.9.2 PFLANZLISTE Alleebäume an "Niederauer Straße":

ausschließlich Vogelkirsche *Prunus avium*

Pflanzung und Unterhalt (Pflege) der Obstbäume nach guter fachlicher Praxis (Bodenaustausch, ausreichend Pflanzlöcher & einarbeiten von Kompost), Verwendung von standortgerechten, regionaltypischen Gehölzen.

Qualität der Obstbäume:
Hochstamm, 2x verpflanzt, ohne Ballen, Stammumfang 8-10cm, Kronensatz 180cm, Grundstück-Grenzabstand 5-6m, Verzicht auf Pflanzenschutzmittel, Stützpfahl in Hauptwindsrichtung zur Stabilisierung der Bäume, Verblisschutz gegen Wild, Drahtkorbschutz gegen Wildmäuse

2.9.3 PFLANZLISTE 3-reihige Hecke

Feldahorn <i>Acer campestre</i>	Gewöhnlicher Schneeball <i>Viburnum opulus</i>
Wildbirne <i>Pyrus pyrastrer</i>	Schwarzer Holunder <i>Sambucus nigra</i>
Hartriegel <i>Cornus sanguinea</i>	Roter Holunder <i>Sambucus racemosa</i>
Hasel <i>Corylus avellana</i>	Eberesche <i>Sorbus aucuparia</i>
Heckenkirsche <i>Lonicera xylosteum</i>	Salweide <i>Salix caprea</i>
Wolliger Schneeball <i>Viburnum lantana</i>	Europäisches Pfaffenhütchen <i>Euonymus europaeus</i>

Pflanzqualität der Sträucher:
mind. 4 Triebe, 60-100cm hoch

3. Hinweise

Hinweis 1: Stellplätze

Stellplätze sind entsprechend der Bayerischen Bauordnung und Garagen- und Stellplatzverordnung zu errichten.

Hinweis 2: Denkmalschutz - Bodendenkmäler

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung ein Hinweis auf den Art. 8 BayDSchG mit seiner unmittelbaren Rechtswirkung aufgenommen.
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die die Anzeige geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die die Anzeige geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, aus dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.
Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht."

Hinweis 3: Altlasten

Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht schließen lassen, ist das Landratsamt umgehend zu informieren. Bei bestehendem Altlastenverdacht ist nach §18 BBodSchG ein privater Sachverständiger hinzu zu ziehen.

4. Verfahrensvermerke

4.1 Der Gemeinderat der Marktgemeinde Ebensfeld beschloss in seiner Sitzung vom 26.04.2022 die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Gebiet "Unterneuses Nord IV".
Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

4.2 Der Gemeinderat der Marktgemeinde Ebensfeld hat den vom Büro "strukturdesign" erarbeiteten Planentwurf in der Fassung vom 11.04.2022 in seiner Sitzung am 26.04.2022 gebilligt und dessen Auslegung beschlossen.

4.3 Den betroffenen Bürgern, Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 23.05.2022 bis 24.06.2022 gemäß §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB frühzeitig Gelegenheit gegeben, zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Unterneuses Nord IV" Stellung zu nehmen. Die Auslegung des Bebauungsplanentwurfes im Bauamt Ebensfeld wurde am 13.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

4.4 Der überarbeitete Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Unterneuses Nord IV" in der Fassung vom 11.07.2022 wurde gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.09.2022 bis 16.09.2022 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am 05.08.2022 öffentlich bekannt gemacht. Zeitgleich erfolgte die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB.

4.5 Der Gemeinderat der Marktgemeinde Ebensfeld hat in seiner Sitzung am 25.10.2022 den Bebauungsplan "Unterneuses Nord IV" in der Fassung vom 07.10.2022 nach §10 BauGB als Satzung beschlossen.

4.6 Ausgefertigt am 26.10.2022

Ebensfeld, den 26.10.2022

.....
Ebensfeld
Bernhard Storath
Erster Bürgermeister

4.7 Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan liegt einschließlich Begründung zu jedermanns Einsicht im Bauamt der Marktgemeinde Ebensfeld, Rinnigstraße 6, 96250 Ebensfeld aus. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Ebensfeld, den.....

.....
Ebensfeld
Bernhard Storath
Erster Bürgermeister

Stand 07.10.2022

**STRUKTUR
DESIGN**

INGENIEURGESELLSCHAFT IM BAUWESEN MBH
Müsigerstraße 4 96215 Lichtenfels
Tel. 09571 1055 Fax 09571 71645
www.strukturdesign.net
mail@strukturdesign.net