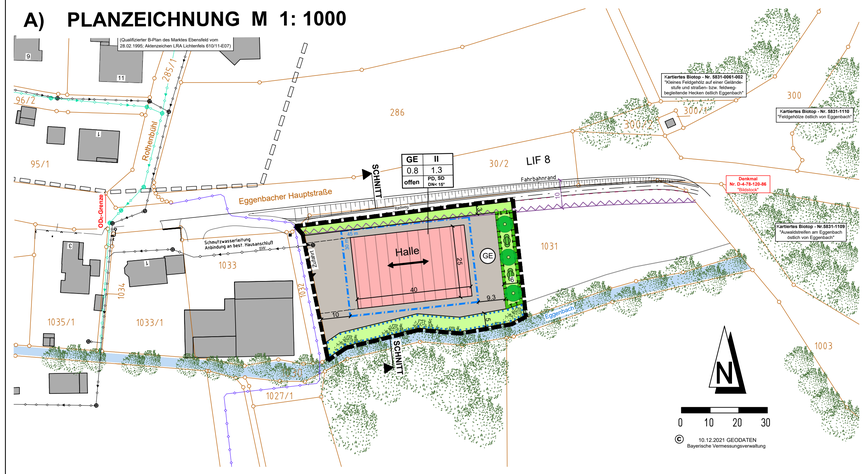
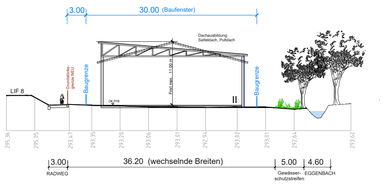
Bebauungsplan "Gewerbefläche Eggenbach - Ost", Markt Ebensfeld

A) PLANZEICHNUNG M 1: 1000



GELÄNDESCHNITT M 1: 500



B) ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 8 Abs.2 BauNVO)

Gewerbegebiet (GE)

Ausgeschlossen werden Vorhaben gemäß § 8 Abs.2 Nr.3 BauNVO (Tankstellen), § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sowie gemäß § 8 Abs.2 Nr.4 BauNVO (Anlagen für sportliche Zwecke).
Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr.3 BauNVO werden nicht durch Anwendung des § 1 Abs.6 BauGB zum Bestandteil dieses Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16,17,19,20 BauNVO)

2.1 Zahl der zulässigen Vollgeschosse — II
Als Höchstmaß werden zwei Vollgeschosse festgesetzt.

2.2 Grundflächenzahl — GRZ 0,8

2.3 Geschossflächenzahl — GFZ 1,3

2.4 Höhe der baulichen Anlagen — max.11,00 m
Die maximale Firsthöhe der Gebäude beträgt 11,00 m über dem Urgelände.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

3.1 Baugrenze
Bauliche Anlagen dürfen die festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können gemäß § 23 Abs.5 BauNVO Nebenanlagen zugelassen werden. Unabhängig von den zeichnerischen Festsetzungen gilt §6 Abs.5 Satz1 BayBO.

3.2 offene Bauweise — o
In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)

4.1 unterirdische Leitungen vorhanden
Abwasserleitung (Schmutzwasser)
Abwasserleitung (Regenwasser)
Trinkwasserleitung

4.2 unterirdische Leitungen geplant — SW
Abwasserleitung (Schmutzwasser)

5. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
private Grünfläche

5.1 Grünordnung
Für private Grünflächen sind ausschließlich gebietsheimische (autochthone) Gehölzarten zulässig. Die Mindestgröße des Pflanzgutes sollte zwischen 0,80 m und 1,20 m betragen. Entsprechende Arten sind in den nachstehenden Listen aufgeführt:

Bäume I. Wuchsordnung (1) - Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 14-16

Acer platanoides -	Spitz-Ahorn	Tilia cordata -	Winter-Linde

Bäume II. Wuchsordnung (2) - Mindestqualität Hochstamm, 3xv StU 12-14

Acer campestre -	Feldahorn	Alnus glutinosa -	Schwarz-Erle
Carpinus betulus -	Hainbuche	Malus sylvestris -	Holz-Apfel
Prunus avium -	Gemeine Kirsche	Pyrus pyraster -	Holz-Birne
Sorbus aucuparia -	Eberesche		

Sowie standortgerechte und heimische Obstbäume.
Obstbäume - Sorten für Streuobstanbau in Absprache

Sträucher (3)- Mindestqualität:- 3xv, 100-150, mB

Berberis vulgaris -	Berberitze	Corylus avellana -	Haselnuss
Crataegus laevigata -	Zweigriffl. Weißdorn	Ligustrum vulgare -	Gewöhnl.-Liguster
Lonicera xylosteum -	Rote Heckenkirsche	Prunus spinosa -	Schlehe
Rhamnus catharticus -	Kreuzdorn	Rosa spec. Wild -	Rosen
Salix spec.-	Weiden		

Kletterpflanzen (4) - Mindestqualität: Co

Parthenocissus i.A. -	Wilder Wein	Clematis vitalba -	Waldrebe
Hedera helix -	Efeu	Humulus lupulus -	Hopfen
Polygonum aubertii -	Schlingknöterrich		

Abhängig von der gewählten Art sind entsprechende Rankhilfen vorzusehen.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

6.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.1.1 Gewässerrandstreifen entlang des „Eggenbaches"
Der 5,0 m breite Gewässerrandstreifen (gemessen ab Böschungsoberkante) entlang des „Eggenbaches" ist als Extensivwiese zu entwickeln und 2 Mal jährlich zu mähen (1.Schnitt: Juni, 2. Schnitt: ab Mitte August). Das anfallende Mähgut ist von der Fläche zu beräumen. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Bestehende Ufergehölze sind zu erhalten. Im Bereich des Gewässerrandstreifens sind bauliche Anlage, Nebenanlagen, Geländeauffüllungen und/oder Flächenbefestigungen ausgeschlossen.

6.1.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (A / E)
Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 21 Abs.1 BNatSchG werden auf dem im Plan mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen durchgeführt. Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden der im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzten Baufläche zugeordnet.

Ausgleichsmaßnahmen

Als Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft soll auf dem östlichen Grundstücksteil Flst.-Nr. 1031 (TF) ein dreireihiges Vogelnähr- und Wildobstgehölz als Abgrenzun (Ortsrandbegrünung) angepflanzt werden. Die Ränder der Pflanzfläche sind unregelmäßig gebuchtet auszuführen. Die Einzelsträucher sind im Dreiecksverband im Raster von 1,50 x 1,50 m zu pflanzen. Dabei sind immer 3 bis 5 Sträucher in Gruppen zu gleicher Art zu pflanzen. Es sind Arten und Mindestqualitäten der Liste (3) zu entnehmen.
Darüber hinaus sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Umwandlung strukturarmen Ackerlandes in eine artenreiche Magerwiese aus autochthonem Saatgut. Die Wiesenflächen sind als Extensivwiese zu pflegen, auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Das Mahdgut ist nach der Mahd zu entfernen.
- Anpflanzung von 3 großkronigen Laubbäumen mit Arten Liste (1) unregelmäßig verteilt auf den ausgewiesenen Flächen.

Die gesamte Fläche ist durch einen Wildzaun vor Verbiß zu schützen.

Um die Nutzung angrenzender landwirtschaftlichen Flächen nicht zu beeinträchtigen, gilt dass bei allen Anpflanzungen ein Abstand von mind. 2,00 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten ist. Die Heckenpflanzung ist so zu gestalten, dass überhängende Äste und Zweige vermieden werden. Die Ausgleichsmaßnahmen sind für die Dauer des Eingriffs (25 Jahre) vom Grundstückseigentümer zu sichern, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

6.1.3 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzungen: sonstige Bepflanzungen
anzupflanzender Baum
Die Planeinträge bzgl. der Baum- und Strauchstandorte sind nicht bindend.

6.1.4 Wildschutzzaun
Zum Schutz von Wildverbiss sind Gehölzpflanzungen (Ausgleichsmassnahmen) so lange mit einem Wildschutzzaun oder mit Einzelschutz einzufrieden, bis sie aus der Äsungshöhe herausgewachsen sind. Der Wildschutzzaun ist zu entfernen, sobald die Pflanzen am Leittrieb nicht mehr verbissen werden können, i. d. R. 5 Jahre nach der Pflanzung. Der Zaun ist so zu setzen, dass die Befahrbarkeit angrenzende Wege und die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen uneingeschränkt möglich ist.

6.2 Versiegelungen
Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine etc.) oder versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen. Die weiteren Bewegungs- und Lagerflächen sind nur dann mit einer geschlossenen Decke zu versiegeln, wenn innerbetriebliche Vorgaben dies zwingend erfordern. Die unbebauten Flächen des Grundstückes, die nicht als Arbeits- oder Lagerflächen und für Zufahrten erforderlich sind, sind als extensive Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

6.3 Artenschutzrechtliche Belange
Eine Baufeldfreimachung ist zum Schutz von Bodenbrütern in der Zeit zwischen dem 01.03.und 30.07. eines jeden Jahres zu vermeiden. Sollten Bodeneingriffe im genannten Zeitraum erforderlich sein, ist das Baufeld vor Beginn der Baumaßnahme durch einen Fachgutachter auf das Vorkommen von Bodenbrütern zu prüfen. Bei Auffinden von Brutstätten sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu bestimmen. Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind zur Beleuchtung der öffentlichen und privaten Grundstücksflächen ausschließlich "insektenfreundliche" Lampen mit einem Spektralbereich > 400nm (z.B. LEDs) zu verwenden. Darüber hinaus ist auf eine dichte und langlebige Ausführung des Gehäuses zu achten, so dass keine Insekten in das Innere der Lampe gelangen können.

7. Sonstige Planzeichen

7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

7.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bestehender Bebauungspläne

7.3 Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind. (Art.23 BayStrWG) — 10,00 m
Bauverbotszone — Kreisstraße

8. Darstellung ohne Normcharakter

Bestehende Grundstücksgrenzen

Geplante Grundstücksgrenzen

Flurstücksnummer — 565/4

Bestehende bauliche Anlagen

Kennzeichnung der Ortsdurchfahrtsgrenze — ODₑ-Grenze

Schnittführung — SCHNITT

Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Anzahl Vollgesch.
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachform Dachneigung

C) ÖRTLICHE BAU- UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

1. Gebäudeausrichtung
Der First der Gebäude muß parallel zur 'Eggenbacher Hauptstraße' ausgerichtet sein.

2. Dachform
Für die Gebäude sind Sattel-und Pultdächer zulässig.

3. Dachneigung
Die Dachneigung darf maximal 15° betragen.
Satteldächern müssen auf beiden Seiten die gleiche Dachneigung aufweisen.

SD, PD
< 15°

4. Fassadengestaltung
Bei einer Fassadenlänge von mehr als 15,00 m, ist zur Gliederung eine Fassadenbegrünung (Arten vgl. Pflanzliste 4) oder eine Verkleidung aus Holz vorzusehen.

5. Technische Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Energie
Alle Dachflächen sind mit Solar-/ Photovoltaikanlage auszustatten, ausgenommen sind Norddächer. Auf Sattel- und Pultdächern sind die Anlagen parallel zur Dachhaut anzubringen. Solar und Photovoltaikanlagen sind zudem an Fassaden zugelassen.

6. Abgrabungen / Aufschüttungen
Abgrabungen und Aufschüttungen zur Angleichung des bestehenden Geländes an das bestehende Straßenniveau sind zulässig.
Im Bereich des 'Eggenbaches' jedoch ausgeschlossen

D) HINWEISE

1. Denkmalschutz (Art.7 Abs.1 und Art.8 Abs.1- 4 DSchG)
Im Falle des Auffindens von Bodendenkmalen ist der Finder verpflichtet, diese bis zum Ablauf einer Woche nach der unverzüglichen Anzeige bei der Archäologischen Außenstelle Oberfranken, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf, Telefon: 0951/40950; Fax: 0951/409530, unverändert zu belassen (Art. 8 Abs.2, Art. 10 Abs. 2 DSchG). Weitere Erdarbeiten dürfen der Erlaubnis (Art. 7 Abs.1 DSchG), die bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

2. Grunddienstbarkeit
Die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück Flst.-Nrn. 1083 (TF), Gemarkung Eggenbach, werden mit einer Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Lichtenfels im Grundbuch dinglich gesichert. Die Ausgleichsflächen sind an das Landesamt für Umwelt für das dort geführte Ökoflächenkataster zu melden.

3. Immissionen
Für das Plangebiet ist Verkehrslärm ausgehend von der Kreisstraße LIF8 maßgeblich. Durch die landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen, auch außerhalb üblicher Arbeitszeiten entstehen. Diese sind im Rahmen der gesetzlichen Regelungenzu dulden.Schadensersatzansprüche können daraus nicht gelten gemacht werden.

4. Vorsorgender Bodenschutz
Bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben mit Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen.

5. Werbeanlagen
Werbeanlagen an Gebäuden und baulichen Anlagen dürfen nicht über die Fassadenoberkante hinausragen.Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von max. 3,00 m zulässig. Die maximale Ansichtsfläche darf 4,00 m² nicht überschreiten. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Lichtreklamen mit grellen Farben oder Farbmischungen sind unzulässig.

E) EMPFEHLUNGEN

1. Regenwasser
Niederschlagswasser von Dachflächen und privater Hofflächen soll auf dem Grundstück breitflächig versickert oder innerhalb von Rückhalteeinrichtungen (Zisternen, Gräben, o.ä.) gesammelt werden. Die Größe hierfür richtet sich nach der überbauten Grundstücksfläche abhängig von der Art der Befestigung. Dabei gilt pro 1.000 m² angeschlossener undurchlässiger Fläche sind 10 m³ Fassungsvermögen erforderlich.

2. Dachflächen
Bei Ausführung von Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern sollten begrünte Dachflächen (extensive Dachbegrünung) bevorzugt werden, um potentiellen Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu schaffen.

F) GRUNDLAGEN

1. Rechtsgrundlagen
Grundlage des Bebauungsplanes sind das
- Baugesetzbuch(BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), Neugefasst durch Bekanntmachung vom 1. Nov.2017 (BGBl.I S.3634);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2013 - wie BauNVO 1990 Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. Nov. 2017 (BGBl. I S. 3786);
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S 588) BayRS 2132-1-I, zuletzt geändert durch §1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663)

2. Zeichnungsgrundlagen
Die vorliegende Zeichnungsgrundlage ist ein Abzug der digitalen Flurkarte. Diese entspricht dem Stand vom 10.12.2020. Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen. Die Darstellungen der Zeichenerklärung entsprechen der Planzeichenverordnung 1990.

G) VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Der Marktgemeinderat des Marktes Ebensfeld hat in seiner Sitzung am 26.02.2019 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbefläche Eggenbach - Ost" Markt Ebensfeld beschlossen.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit / Vorgezogene Behördenbeteiligung
Der Markt Ebensfeld hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorentwurfes des Bebauungsplanes in der Fassung vom xx.xx.2022 gemäß § 3 Abs.1 BauGB unterrichtet und in der Zeit vom xx.xx.2022 bis einschließlich xx.xx.2022 Gelegenheit zur Äußerung gegeben. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes "Gewerbefläche Eggenbach - Ost" inklusive Begründung und Umweltbericht konnte zu den üblichen Dienstzeiten im Rathaus von Ebensfeld eingesehen werden.
Im selbem Zeitraum erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB.
Eingegangene Stellungnahmen wurden vom Marktgemeinderat behandelt, die Ergebnisse wurden mitgeteilt.

3. Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Der Marktgemeinderat des Marktes Ebensfeld hat in seiner Sitzung am xx.xx.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes "Gewerbefläche Eggenbach - Ost" in der Fassung vom xx.xx.2022 gebilligt und sowohl die Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB, als auch die Behördenbeteiligung gemäß §4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

4. Öffentliche Auslegung / Beteiligung Träger Öffentlicher Belange
Der Entwurf des Bebauungsplanes "Gewerbefläche Eggenbach - Ost" in der Fassung vom xx.xx.20222 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2022 bis einschließlich xx.xx.2022 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht.
Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
Eingegangene Stellungnahmen wurden vom Marktgemeinderat behandelt, die Ergebnisse wurden mitgeteilt.

5. Satzung
Der Marktgemeinderat des Marktes Ebensfeld hat mit dem Beschluss vom xx.xx.2022 den Bebauungsplan "Gewerbefläche Eggenbach - Ost" mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom xx.xx.2022 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren als Satzung gemäß §10 Abs. 1 BauGB und Art.81 BayBO beschlossen.

Ebensfeld, den __.__.____ .....
Bernhard Storath, 1.Bürgermeister

Der Satzungsbeschluß wurde am xx.xx.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit zu diesem Zeitpunkt in Kraft getreten.

Ebensfeld, den __.__.____ .....
Bernhard Storath, 1.Bürgermeister

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formfehlern und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.
Unbeachtlich werden demnach:
1. eine nach § 214 Abs.1 Satz1 Nr.1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes zum Flächennutzungsplan
3. nach § 214 Abs.3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges und
4. nach § 214 Abs.2a BauGB im beschleunigten Verfahren beachtliche Fehler,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründeten Sachverhaltes geltend gemacht worden sind. Die Vorstehenden Regelungen gelten nicht für die Verletzung der Vorschriften über die Genehmigung und Bekanntmachung der Satzung. Auf die Vorschriften des § 44 Abs.3 Satz 1 und 2 sowie Abs.4 BauGB wird hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 und 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Luftbild mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches (Karte: Bayernatlas)

VORENTWURF

Nr.	Änderungen	geändert am	Name	geprüft am	Name

Vorhaben: 21. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Ebensfeld **"Gewerbefläche Eggenbach - Ost"**

Anlage:

Verfahrensträger: Markt Ebensfeld, Rinnigstraße 6, 96250 Ebensfeld
Vorhaben- und Erschließungsträger: Jonas Köcher, Eggenbacher Hauptstraße 1, 96250 Ebensfeld

Projekt-Nr: 22-003

Landkreis: Lichtenfels

	Tag	Name
entw.	Sep. 2022	Wiegand-Räse
gez.	Sep. 2022	Wiegand-Räse
gepr.		

Maßstab: 1: 1000

Bebauungsplan
mit Festsetzungen und Verfahrenshinweisen

Vorhabensträger:

(Datum) (Unterschrift)

Entwurfsverfasser:
HTS - Plan GmbH
Büro für Ing.-technische Planungen
Hoch-, Tief- und Städtebau
Stöhrstraße 51
96317 Kronach
Tel.: 09261/6257-0
Fax: 09261/6257-20
E-Mail: info@hts-plan.de

21.09.2022 (Datum) (Unterschrift)