



Ausgleichsfläche M1:2000
Gemarkung Kleinziegenfeld, Fl.-Nr. 456

Präambel

Der Markt Ebersfeld beschließt den, vom Ingenieur-Bureau Murrmann aus Weismain ausgearbeiteten, vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet-Unterneuses-Nord-III" mit Begründung in der Fassung vom 17.09.2020 als Satzung. Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und den nachstehenden Festsetzungen, die mit dem abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan identisch sind. Damit sind beide Pläne in dieser Urkunde vereint.

A ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB -, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO -)

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 2.1 GRZ Grundflächenzahl/GRZ (§ 19 Abs. 1 Bau NVO) 0,6
- 2.2 GFZ Geschossflächenzahl/GFZ (§ 20 Abs. 2 Bau NVO) 0,8
- 2.3 TH Traufhöhe als Höchstmaß in Metern: 6,50m
Gemessen wird dabei von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zur Schnittlinie Außenkante der Außenwand - Oberkante der Dachhaut.
- 2.4 Z Anzahl der zulässigen Vollgeschosse: I - II

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 a abweichende Bauweise:
Gebäuelängen > 50m sind zulässig
§ 22, Abs. 4 BauNVO
- 3.2 Baugrenze
- 3.3 Dachform, Dachneigung alle Dachformen zulässig

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 4.1 Straßenverkehrsflächen
- 4.2 Straßenbegrenzungslinie

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

6. Darstellung ohne Normcharakter

- 76 Nummer Flur/Flurstück
- Vorhandene Grundstücksgrenze
- Geplante Grundstücksgrenze
- Bestehende / gepl. bauliche Anlagen
- max. Überschwemmungsgebiet des Haselbaches

7. Erklärung der Nutzungsschablone

Gebiet	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Gebäudehöhe	
Dachform	

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Baugestaltung

- 1.1 Fassadengestaltung
Die Verwendung greller Farben und leuchtender oder stark reflektierender Materialien an Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen wird untersagt. Holzfassaden sind wünschenswert. Ebenso ist Fassadenbegrünung zulässig und erwünscht.
- 1.2 Dachgestaltung
Als Dacheindeckungen dürfen nur blendfreie Materialien in gedeckten, nicht grellen oder leuchtenden Farben verwendet werden.
Auf den Gebäudedachflächen muss eine Photovoltaik-Anlage angebracht werden.

1.3 Geländemodellierung
Das natürliche Gelände darf durch Abgrabungen und Auffüllungen nur soweit verändert werden, wie es zur Anlage von ebenen Geländeflächen mit Umfahrten und Rangierflächen und zur Einhaltung der einschlägigen Vorschriften des WHG und des BayWG zum Schutz vor Hochwasser und Überschwemmung notwendig ist.
Ein- und Ausfahrten sind an die Höhenlage des öffentlichen Weges (Fl.-Nr. 152) anzupassen.

2. Denkmalschutz

Gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) sind bei Bau- und Erarbeiten auftretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

3. Ausgleichsmaßnahmen

Die ökologische Ausgleichsmaßnahme findet auf dem Grundstück Fl.-Nr. 456, Gemarkung Kleinziegenfeld (Teilfläche) statt. Das Entwicklungsziel für die ökologische Aufwertung erfolgt gemäß Aufwertungskonzept. Die Eingriffsregelung wurde nach dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" abgearbeitet.

4. Hochwasserschutz

Es erfolgt eine Abgrabung von durchschnittlich 23 cm im Geltungsbereich (Tieferlegung) um den Hochwasserausgleich sicherzustellen. Die Fläche ist vor und nach dem Eingriff zu vermessen. Der Ausgleich erfolgt mindestens zeit- und wirkungsgleich.

C) Verfahrenshinweise

Der Gemeinderat des Marktes Ebersfeld hat in seiner Sitzung am **26.11.2019** die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für einen Teil der Fl.-Nr. 76 als "Gewerbegebiet Unterneuses-Nord III" in der Gemarkung Unterneuses beschlossen.

Der Gemeinderat des Marktes Ebersfeld hat in seiner Sitzung am **28.07.2020** auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Gemeinderat des Marktes Ebersfeld hat in seiner Sitzung am **30.09.2020** die vorliegenden Stellungnahmen befürwortet und die Durchführung der erneuten förmlichen Beteiligung gemäß § 4a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der Gemeinderat des Marktes Ebersfeld hat in seiner Sitzung am **27.04.2021** den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 14.04.2021 als Satzung beschlossen.

Markt Ebersfeld, den _____
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 07.05.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zur Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen Auskunft erteilt.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Markt Ebersfeld, den _____
1. Bürgermeister

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

"Gewerbegebiet Unterneuses-Nord III"

Vorhaben:

Vorbereitung von ökologischen Erzeugnissen

Straße Niederauer Straße
Ort 96250 Ebersfeld OT Unterneuses
Gemarkung Unterneuses
Flurstück 76
Landkreis Lichtenfels

Vorhabens- und Erschließungsträger:

Matthias Murrmann
Bernreuth 8
96260 Weismain

Entwurfsverfasser:

Ingenieur-Bureau Murrmann - Architekt
Bernreuth 8
96260 Weismain

Tel: (09575)9812908
Fax: (09575)9812909
murrmann@gmx.de



Architekt, Dipl.-Ing.(FH)

M:	GEZ.:	DATUM:
M1:1000	J. Lieb	07.05.2021