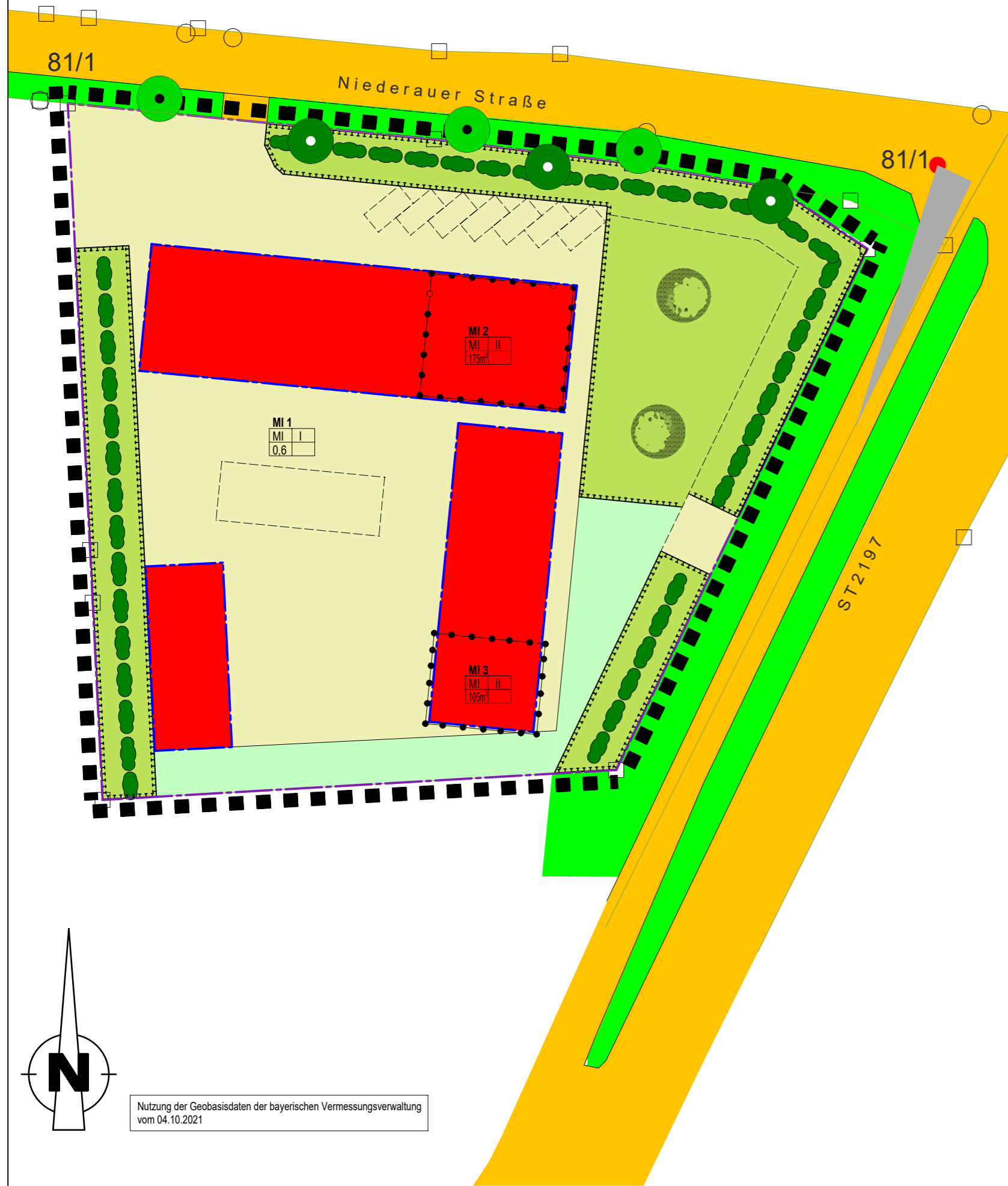


VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "Gewerbegebiet Unterneuses Nord IV" Markt Ebenfeld M 1:500



Präambel

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Ebenfeld beschließt den vom Büro Strukturdesign ausgearbeiteten vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet" mit der Begründung in der Fassung vom 24.01.2022 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. 1991 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-I-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist

1. Festsetzungen durch Planzeichen

- Grenze des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung
- 0,6 zulässige Grundflächenzahl (GRZ, Höchstwert), MI 1
- 175m² zulässige Grundfläche (Höchstwert), MI 2
- 105m² zulässige Grundfläche (Höchstwert), MI 3
- I / II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- bestehende Bebauung
- neue Gebäude
- Baugrenze
- Private Verkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Begrenzung unterschiedlicher Nutzung
- zu erhaltender Baum
- anzupflanzender Baum
- anzupflanzender Strauch
- Sichtfeld auf Geh- und Radweg

2. Textliche Festsetzungen

2.1 Geltungsbereich

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

2.2 Art der baulichen Nutzung

"Mischgebiet" (§6 BauNVO)

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Es gelten folgende Höchstwerte:

MI 1: GFZ (Grundflächenzahl): 0,6
MI 2: 175m²
MI 3: 105m²

2.3.1 Gebäudehöhen

Erschließung der Gebäude auf 264,00 ÜNN ± 50 cm
Traufhöhe bei max. 270,30 ÜNN
Firsthöhe bei max. 272,75 ÜNN

2.4 Vollgeschosse

2.4.1 Für das Mischgebiet MI 1:
Es ist 1 Vollgeschoss zulässig.

2.4.2 Für das Mischgebiet MI 2:
Es sind 2 Vollgeschosse zulässig.

2.4.3 Für das Mischgebiet MI 3:
Es sind 2 Vollgeschosse zulässig.

2.5 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

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

2.5.2 Baugrenzen nach §23 Abs. 3 BauNVO
Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO wird angeordnet.

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

2.6 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 auf den Dachflächen ist ausdrücklich zugelassen. Eine Nutzung der Fassadenfläche für Photovoltaik ist ebenfalls zugelassen. Für Garagen sind begrünte Flachdächer zulässig.

2.7 Erschließung

2.7.1 Verkehr

Die Zufahrt zum Geltungsbereich erfolgt über die "Niederauer Straße".

2.7.2 **Entsorgung von Abwasser, Erschließung Trinkwasser, Strom, Telefon**
Die Anbindung an die öffentliche Versorgung erfolgt über die Fl.-Nr. 77/1, 77/2, 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 Abwasser dürfen dem Straßenkörper der gemeindlichen Straße und deren Entwässerungseinrichtungen nicht zugeleitet werden.

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> | Eisbeere <i>Sorbus torminalis</i> |
| Europäischer Wildapfel <i>Malus sylvestris</i> | Birnenquitte <i>Cydonia oblonga</i> |
| Wildbirne <i>Pyrus pyrastr</i> | Gewöhnliche Traubenkirsche <i>Prunus padus</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 Hauptwindrichtung zur Stabilisierung der Bäume, Verbleibschutz gegen Wild, Drahtkorbschutz gegen Wühlmäuse

2.9.3 PFLANZLISTE 3-reihige Hecke

Feldahorn *Acer campestre*
Kulturbirne *Pyrus communis*
Hartrieel *Cornus sanguinea*
Hasel *Corylus avellana*
Heckenkirsche *Lonicera xylosteum*
Wolliger Schneeball *Viburnum lantana*
Gewöhnlicher Schneeball *Viburnum opulus*
Schwarzer Holunder *Sambucus nigra*
Roter Holunder *Sambucus racemosa*
Eberesche *Sorbus aucuparia*
Salweide *Salix caprea*
Europäisches Pfaffenhütchen *Euonymus europaeus*

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 zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund 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, dringlich 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 Ebenfeld beschloss in seiner Sitzung vom 00.00.2022 die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Gebiet "Gewerbegebiet Unterneuses Nord IV". Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

4.2 Der Gemeinderat der Marktgemeinde Ebenfeld hat den vom Büro "strukturdesign" erarbeiteten Planentwurf in der Fassung vom 11.04.2022 in seiner Sitzung am 00.00.2022 gebilligt und dessen Auslegung beschlossen.

4.3 Den betroffenen Bürgern, Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 00.00.2022 bis 00.00.2022 gemäß §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB frühzeitig Gelegenheit gegeben, zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Unterneuses Nord IV" Stellung zu nehmen. Die Auslegung des Bebauungsplanentwurfes im Baumarkt Ebenfeld wurde vom 00.00.2022 bis 00.00.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

4.4 Der überarbeitete Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Unterneuses Nord IV" in der Fassung vom 00.00.2022 wurde gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 00.00.2022 bis 00.00.2022 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am 00.00.2022 öffentlich bekannt gemacht. Zeitgleich erfolgte die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB.

4.5 Der Gemeinderat der Marktgemeinde Ebenfeld hat in seiner Sitzung am 00.00.2022 den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Unterneuses Nord IV" in der Fassung vom 00.00.2022 nach §10 BauGB als Satzung beschlossen.

4.6 Ausgefertigt am 00.00.2022

Ebenfeld, den
Ebenfeld
Bernhard Storath
Erster Bürgermeister

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

Ebenfeld, den
Ebenfeld
Bernhard Storath
Erster Bürgermeister

**STRUKTUR
DESIGN**

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