

13.0 Hinweis / Nachrichtliche Übernahmen

13.1 Soweit Bodenfundamente auftraten sind diese umgehend dem Amt für Denkmalförderung oder dem Landratsamt Halberge anzugeben (Art. 8 Abs. 1 iSdG). Beim Auffinden von Bodendenkmalen ist der Fundort unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 iSdG).

13.2 Auf die bestehenden Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG mit den davon ausgehenden Immissionen wird hingewiesen.

ZEICHNERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1.0 Nutzungsschablonen

A	B	Art der baulichen Nutzung
C	D	Bauweise
E	F	Grundflächenzahl GRZ
G	H	Geschossflächenzahl GFZ bzw. Bauessenzahl BMZ
		Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe)
		Zahl der Vollgeschosse
		Dachform
		max. Grenzwert der Lärmemission

2.0 Abgrenzung nach § 9 Abs. 7 BauGB

Geltungsbereich nach § 9 Abs. 7 BauGB

neue Grundstücksgrenze als mögliche Teilung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes

9.0 Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Gesetzliche Anbauverbote von Bundes- und Staatsstraßen (nach BayStVO 12 a)

Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation

Schiffelder an Straßeneinmündungen

Bestehende Grundstücksgrenzen

Flurnummer

Bestehendes Hauptgebäude

Bestehendes Nebengebäude

Versorgungs- und Abwasserleitungen, unterirdisch (Gas-, W) Wasserleitung, (MK) Mischwasserkanal - best.

Mit Leitungsrechten belastete Fläche

ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DER SONDERGEBIETE SO 1 UND SO 2

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Zusätzlich werden die Sondergebiete SO 1 und SO 2 für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 (3) BauNVO festgesetzt.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Sondergebiete festgelegt:

Sondergebiet	Grundflächenzahl	Baumessenzahl	Verkaufsfäche	Lebensmitteldiscount	Textilien	Bleckeri
SO 1	0,8	1,8	1.000 m²	840 m²	400 m²	400 m²
SO 2	0,8	1,8	1.000 m²	840 m²	400 m²	400 m²

2.4 Abstandsflächen

SO 1 Die Baugrenze wird im Westen auf 3 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt.

5.0 Grünflächen / Grünordnung

5.2 SO 1 Das ausgewiesene Flächenpflanzgebiet auf der westlichen Seite kann durch Pflanzungen auf dem eigenen Grundstück ausgebaut werden.

4.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff BauNVO)

Symbol	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze II	Grundflächenzahl GRZ	Baumessenzahl BMZ
GE	II	§ 19 BauNVO	§ 21 BauNVO
Fgb	1,2	§ 20 BauNVO	§ 21 BauNVO
SO 1	II	§ 19 BauNVO	§ 21 BauNVO
SO 2	II	§ 19 BauNVO	§ 21 BauNVO

5.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

0	Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)
FD, PD	Dachform: Flachdach (FD)
SD, SHD	Puttdach (PD) Satteldach (SD) Scheidach (SHD)
GE, SO 1 + 2	Dachneigung: 0° - 10° für FDP/SHD 10° - 22° für SD
Fgb	Dachneigung: 0° - 30°

6.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

7.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche mit Halfbahnen
Fahrverkehr und Fußgänger

Straßenbegrenzungslinie

8.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

private Grünflächen

Öffentliche Grünflächen als Straßenbegleitgrün und Ortsrandgrünung

8.1 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Einhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

10.1 Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Drainagewasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

10.2 Wird Schichtenwasser angeschnitten, so ist das Untergeschoss als wasserdicke Wanne auszubilden.

10.3 Das Anlegen von Speicherbecken für die Regenwassernutzung, z. B. Gärten oder Bepflanzungen wird empfohlen. Bauliche Einrichtungen zur Gewinnung alternativer Energien (Solaranlagen) werden zugelassen, soweit sie ortsgenüßig und baurechtlich vertretbar sind.

11.0 Flächenversiegelungen

Bei der Bebauung sollen möglichst wenig Flächen versiegelt werden. Die Belagswahl für die zu befestigenden Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsfähiger Beläge wie z.B. Pflaster mit Rauten- und wasserdurchlässige Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine etc. auszurichten, wenn keine anderen Auflagen bestehen.

Auch öffentliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

12.0 Lärmvorsorge

Zulässige Immissionswerte:

Tag	max. 65 dB(A)
Nacht	max. 50 dB(A)

Die Nachtzeit beträgt acht Stunden, sie beginnt um 22.00 Uhr und endet um 06.00 Uhr. Die zu einer Stunde kann die Nachtzeit hinausgeschoben werden, wenn es wegen der besonderen örtlichen oder wegen zwingenden betrieblichen Verhältnissen erforderlich wird, und eine achtstündige Nachruhe des Nachbarn sichergestellt ist.

Eine innerhalb des Gewerbegebietes beabsichtigte Nachtarbeit im Zeitraum von 22.00 bis 06.00 Uhr muß durch den Landratsamt auf ihre Immissionsvorsorgerechtliche Zulässigkeit geprüft werden, ggf. ist die Einhaltung der Immissionsvorsorge durch ein schalltechnisches Gutachten zu prüfen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 20.08.2001 beschlossen, den Bebauungsplan für das Gebiet „Straßenracker“, Gemeinde Ebelsbach in Sondergebieten SO 1 und SO 2 zu ändern. Der Änderungsbescheid wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.08.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

Mantel
1. Bürgermeister

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes i. d. F. vom 20.08.2001 wurde mit der Begründung aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates vom 20.08.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.08.2001 bis 08.09.2001 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde am 08.09.2001 bekannt gemacht.

Mantel
1. Bürgermeister

Die Genehmigung gilt aufgrund der Fiktionsmaxime § 10 Abs. 2 Satz 2 i. V. m. § 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB als erteilt (Schreiben des Landratsamtes Halberge vom 08.09.2001).

Mantel
1. Bürgermeister

Die Genehmigung / der Satzungsbescheid des Gemeinderates über die Änderung des Bebauungsplanes i. d. F. vom 20.08.2001 wurde am 20.08.2001 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan mit Begründung zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Ebelsbach, Georg Schäfer Straße 66, 97600 Ebelsbach, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt voranfragen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung des Bebauungsplanes in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Mantel
1. Bürgermeister

Nr. 5	Änderung vom 02.08.2001	02.08.2001	Scheer	02.08.2001	Scheer
Nr. 4	Einarbeitung Sondergebiete SO 1 + SO 2	25.05.2001	Scheer	25.05.2001	Scheer

Einarbeitung Sondergebiete SO 1 und SO 2

ENTWURFSVERFASSER

SECHS FACHTEXTEN
Nymphenburgerstraße 36 - 80335 München
Telefon 089 - 1262550 / Fax 089 - 1231987
e-mail: secher@secherarch.de

Nr. 3	Einarbeitung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	15.11.2000	Thürmer	15.11.2000	Alka
Nr. 2	Einarbeitung der Stellungnahmen der Träger öffentl. Belange	13.09.2000	Thürmer	13.09.2000	Alka
Nr. 1	Zurück zum Flurstück 409/4 gem. Beschluß vom 09.02.2000	09.02.2000	Derra	09.02.2000	Alka

Vorhaben: **Bebauungsplan Ebelsbach**

Proj.-Nr.: **1306**

Plan-Nr.: **1**

Landkreis: **Halberge**

Maßstab: **1:1000**

Vorhabensträger: **Gemeinde Ebelsbach**

Entwurfsvorlasser: **PERRY ALKA INGENIEURBÜRO**

Datum: **15.11.2000**

Datum: **19.01.2000**

Gemeinde Ebelsbach - Gemeindefall Ebelsbach, Gewerbegebiet „Straßenracker“

I. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gem. § 1 Abs. 3 BauGB (BauGB) vom 27.09.1997 (BGB 1997 / Teil Nr. 61). Der Bebauungsplan wurde am ... als Satzung beschlossen.

II. Die Festsetzungen beruhen auf § 9 BauGB und/oder der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BauNVO) mit einer Teilfläche für den Gemeinbedarf (FGb) festgesetzt. Nutzungseinschränkung gemäß § 15 BauNVO: Spielhallen und Diskotheken werden nicht zugelassen.

HINWEIS: Siehe auch Ergänzung für die Sondergebiete SO 1 + 2

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH

1.0 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung des Gewerbegebietes „Straßenracker“ wird entsprechend der BauNVO gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Gewerbegebiet (GE) mit einer Teilfläche für den Gemeinbedarf (FGb) festgesetzt. Nutzungseinschränkung gemäß § 15 BauNVO: Spielhallen und Diskotheken werden nicht zugelassen.

HINWEIS: Siehe auch Ergänzung für die Sondergebiete SO 1 + 2

2.0 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend § 16 BauNVO für Gewerbegebiete sowie für die innerhalb des Gewerbegebietes liegende Fläche für den Gemeinbedarf festgelegt:

Für die GE-Gebiete:
Grundflächenzahl GRZ 0,7
Baumessenzahl BMZ 1,8
Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt 1000 m².

Für die FGb-Fläche für den Gemeinbedarf:
Grundflächenzahl GRZ 0,6
Geschossflächenzahl GFZ 1,2
Zahl der Vollgeschosse II
Die Größe des Grundstückes beträgt ca. 2280 m².

HINWEIS: Siehe auch Ergänzung für die Sondergebiete SO 1 + 2

Für das gesamte Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO können die Gebäuden 50 m überschreiten. Bei Gebäudehöhen über 20 m sind in mindestens diesem Abstand räumliche Gliederungen durch Fassadengliederung oder -vorsprünge vorzunehmen.

2.3 Höhenfestsetzungen:

GE: Die Traufhöhe wird auf max. 10,0 m über dem natürlichen Geländeeiveau festgesetzt.

FGb: Die Traufhöhe wird auf max. 8,0 m über dem gewachsenen Gelände festgelegt. Abweichend davon darf die Traufhöhe für den Schlauchturn max. 11,0 m betragen.

2.4 Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 u. 5 der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten. HINWEIS: Siehe auch Ergänzung für die Sondergebiete SO 1 + 2

3.0 Fassadengliederung

3.1 Fassadengliederung

Regelbeispiele Fassadengliederung

Vertikale Gliederung der Fassaden als tragendes Gestaltungselement

Fassadengliederung

- zum Schutz vor Schlagregen

- zum Schutz vor intensiver Sonneneinstrahlung

z.B. Holzlatenprofile mit Spannröhren, diagonal

Gebäudehöhe bis 8,0 m

Dachneigung ca. 15° (DH ± 3°)

keine Dachaufbauten außer Dachlaternen oder Firstreiter zulässig

3.2 Anbauten und Quergebälde

Regelbeispiele Anbauten / Quergebälde

Deutlich untergeordnet und gleiche Dachform

z.B. Flachdach mit Sattelschiff

z.B. Satteldach mit Quergebälde

z.B. Satteldach mit Laderampe

Gebäudehöhe bis 8,0 m

Dachneigung ca. 15° (DH ± 3°)

Gebäudehöhe bis 8,0 m

Dachneigung ca. 15° (DH ± 3°)

keine Dachaufbauten außer Dachlaternen oder Firstreiter zulässig

3.3 Farbgestaltung der Fassaden und Dachflächen

Grundsätzlich sind keine grellen disharmonischen Farben und schwarze Außenfassaden zugelassen.

Abweichungen hiervon bedürfen der Zustimmung des zuständigen Baumtes

3.4 Dächer

Die Dächer in den Gewerbeflächen und im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf sind als Flachdach (FD), Puttdach (PD), Satteldach (SD) oder Scheidach (SHD) auszuführen.

Dachformen / Aufbauten Gebäudehöhe über 8,0 m

Regelbeispiel Flachdach Dachbegrenzung empfohlen

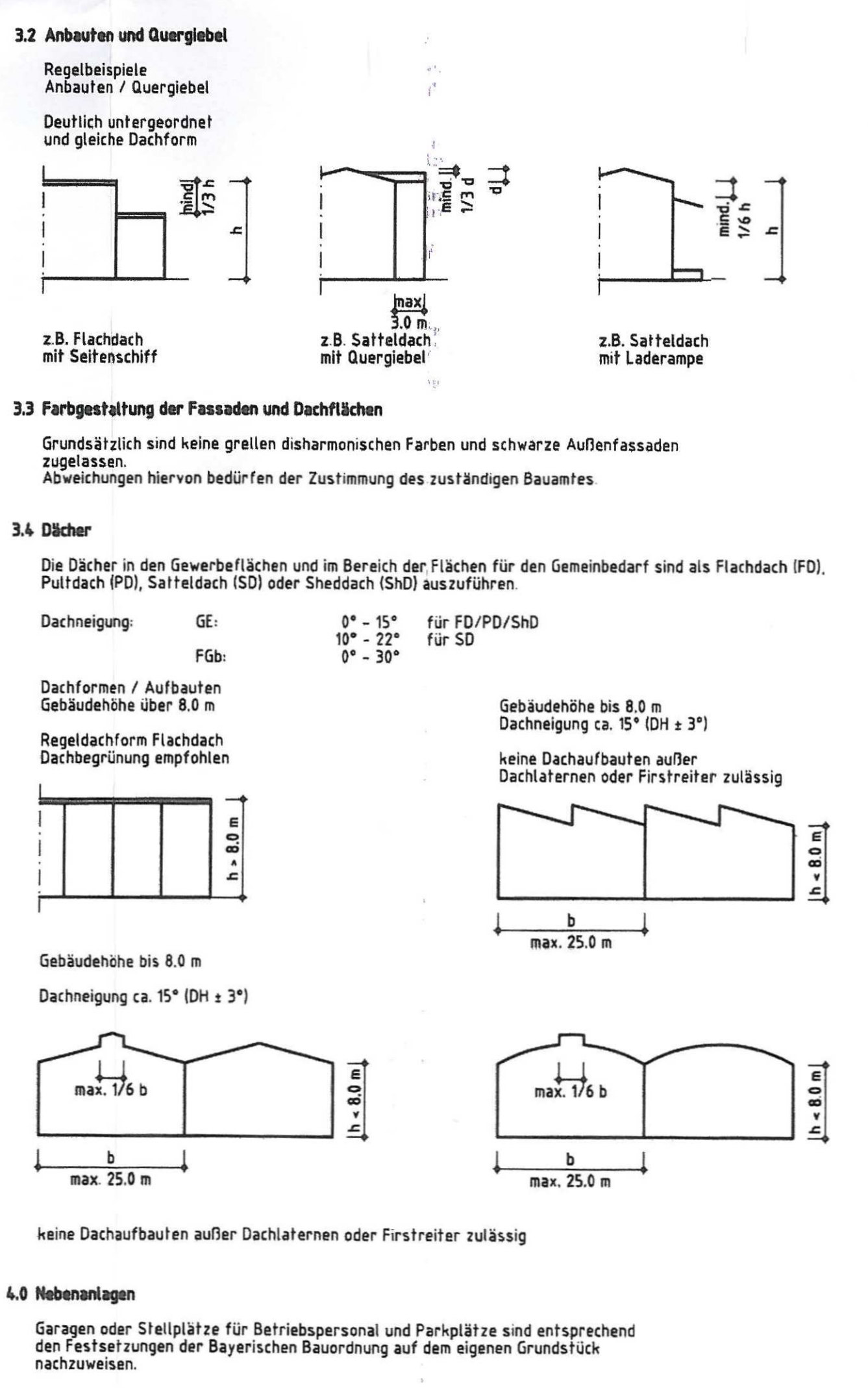
Gebäudehöhe bis 8,0 m

Dachneigung ca. 15° (DH ± 3°)

Gebäudehöhe bis 8,0 m

Dachneigung ca. 15° (DH ± 3°)

keine Dachaufbauten außer Dachlaternen oder Firstreiter zulässig



c:\a\1\ebelsbach\08\081133\bauplanung\plan\01.dwg