

# 5. Änderung des Bebauungsplanes "Siedlung östlich der Straße zum Nussacker" (Seniorenwohnanlage Ebelsbach)

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück der Gemarkung Ebelsbach mit der Flurnummer 299/46 (Teilfläche).

Sämtliche aufgestellten zeichnerischen Festsetzungen (Mindestfestsetzungen gem. § 30 (1) BauGB gelten für den Teilbereich, der in dem Bebauungsplan umgrenzt wird.

Durch die neue Planung wird innerhalb des Geltungsbereiches der bereits existierende rechtskräftige Bebauungsplan "SIEDLUNG ÖSTLICH DER STRASSE ZUM NUSSACKER" vollständig ersetzt.

## SATZUNG

### A) Festsetzungen durch Zeichen

- Art der baulichen Nutzung**
  - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO  
Festsetzung der Nutzung wie folgt:  
Teilbereich Wohneinheiten (ca. 2/3) und Teilbereich Tagespflege (ca. 1/3),  
BA 1:  
Teilbereich Wohneinheiten (ca. 2/3) und Teilbereich Tagespflege (ca. 1/3).
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 2.1 GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß, gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO: bis max. 0,4  
(Im Zeichenteil steht dazu lediglich die Kenngröße der Entwurfsplanung!)
  - 2.2 GFZ 0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß, gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO: bis max. 0,8
  - 2.3 III Zahl der Vollgeschosse (→ als Höchstmaß 3 Vollgeschosse).  
Die maximal zulässige Höhenkote im EG (OK FFB) beträgt 249,80 m ü NN.  
Ein zusätzliches Dachgeschoss ist nicht möglich.  
Talseitig ist ein zusätzliches Untergeschoss möglich, jedoch nicht als Vollgeschoss im Sinne des § 20 der BauNVO.
  - 2.4 Wandhöhe max. Die Wandhöhe (an der Traufseite) wird bestimmt gemäß Art. 6 Abs. 4 BayBO.  
(Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.)  
Die maximale Wandhöhe wird festgesetzt auf 9,80 Meter.
  - 2.5 WH max. Maßgebend ist der höchste Punkt der Dacheindeckung bzw. der oberste Wandabschluss gemessen von der Geländeoberfläche.  
Die maximale Firsthöhe wird festgesetzt auf 11,80 Meter.
  - 2.6 FH max. Durch Aufschüttungen und Abgrabungen wird die Geländeöhe festgelegt.  
Maßgebend für die Berechnung der Abstandsflächen ist jedoch die natürliche Geländeoberfläche. Bezüglich der Geländemodellierung vgl. Ziffer B 1.1  
An die Nachbargrenzen ist das Gelände anzupassen, oder flach zu verziehen.  
Aufschüttungen sind zulässig, jedoch nur im Rahmen verfahrensfreier Bauvorhaben gemäß Artikel 57 Abs. 1 Nr. 9 der BayBO i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.12.2012.  
Abgrabungen sind zulässig, jedoch nur im Rahmen verfahrensfreier Bauvorhaben gemäß Artikel 6 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 des BayAbgrG i.d.F. vom 20.12.2007.  
An der Südgrenze des Geltungsbereiches sind Abgrabungen bis zu max. 3,0 Metern zulässig, um die Stellplätze im Böschungsbereich ausbilden zu können.
  - 2.7 Dachformen: Zulässige Dachformen: SD = Satteldach  
PD = Pultdach  
FD = Flachdach
  - 2.8 Dachneigung: Zulässige Dachneigung: DN 0°– 15°
  - 2.9 Festsetzungen: Nebenanlagen im Unter- bzw. Erdgeschoss mit separatem Baufenster.  
Stellplätze, Carports und Garagen im UG bzw. EG mit separatem Baufenster.  
Zahl der Vollgeschosse (→ als Höchstmaß 1 Vollgeschosse).  
Die maximale Wandhöhe wird festgesetzt auf 3,00 Meter.  
Die maximale Firsthöhe wird festgesetzt auf 4,20 Meter.  
Zulässige Dachformen: SD = Satteldach  
PD = Pultdach  
FD = Flachdach  
Zulässige Dachneigung: DN 0°– 15°

- Grenzen, Bauweise, Baugrenzen**
  - 3.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 7 BauGB
  - 3.2 offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
  - 3.3 Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
  - 3.4 Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO (Nebenanlagen im UG sowie EG)
  - 3.5 Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO (Stellplätze, Carports und Garagen)
  - 3.6 Nutzungsschablone

WA = Art der baul. Nutzung	Z = Zahl der Vollgeschosse
GRZ = Grundflächenzahl	GFZ = Geschossflächenzahl
O = offene Bauweise	zulässige Dachform/Dachneigung
ED = Einzel- u. Doppelhäuser	SD = Satteldach
zulässig	PD = Pultdach
	FD = Flachdach

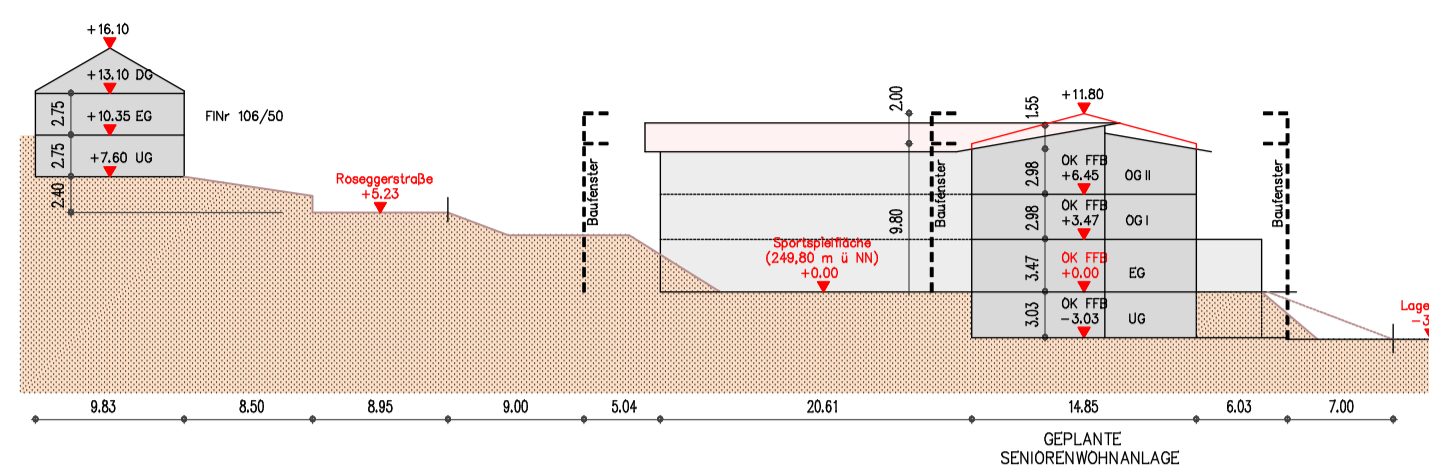
- Verkehrsflächen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
  - 4.1 Geplante Erschließungsanlagen/Zufahrten in Verbindung mit Nr. 4.3
  - 4.2 Geplante Erschließung (private Fußwegflächen)
  - 4.3 Einfahrtsbereich
- Grünflächen**
  - 5.1 private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
  - 5.2 Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Eingrünung/Abpflanzung)
- Maßnahmen** zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
  - 6.1 zu pflanzende Bäume, Bindung nach Stückzahl, ohne Standortbindung.  
Baumgrößen und Mindestpflanzgrößen vgl. 3.3 Bepflanzung
  - 6.2 vorhandener Baumbestand, der zu erhalten ist
  - 6.3 vorhandener Heckenbestand, der zu erhalten ist
  - 6.4 zu beseitigender Baumbestand
- Sonstige Darstellungen** als Hinweise, jedoch nicht als Festsetzungen
  - 7.1 Bestand Hauptgebäude
  - 7.2 Bestand Nebengebäude
  - 7.3 Bestand Hauptgebäude (Gemeinbedarf)
  - 7.4 Geplante Gebäude (Seniorenwohnheim)
  - 7.5 Geplante private Stellplätze
  - 7.6 Grenze Flurstücke alt
  - 7.7 Grenze Grundstücke neu
  - 7.8 vorgeschlagene Firstrichtung
  - 7.9 Abbruch Gebäudeteile/Einrichtungen
  - 7.10 Höhenlinie
  - 7.11 Flurstücksnummer

### B) Festsetzungen durch Text

- Bauliche Gestaltung**
  - 1.1 **Gebäudesockel, Geländemodellierung**  
Für Aufschüttungen und Abgrabungen vgl. die Einzelfestlegungen unter Ziffer A 2.6.  
An die Nachbargrenzen ist das Gelände anzupassen, oder flach zu verziehen.  
Die Fertig-Fußbodenhöhe im EG (OK FFB) darf max. 0,50 m über der Sportspielfläche liegen, womit sich als max. zulässige Höhenkote ein Wert von 249,80 m ü NN ergibt.  
Dies entspricht in etwa der Höhenlage der vorhandenen zentralen Sportspielfläche ganz im Norden.
  - 1.2 **Dacheindeckung**  
Als Dacheindeckung für geneigte Dachflächen sind silberfarbene Blecheindeckungen zulässig.  
Zur Vermeidung von Blendwirkungen sind Blecheindeckungen nur in beschatteter Form zulässig.  
Weiterhin sind Dachziegel bzw. Dachsteine zulässig, aber nur rote, braune bzw. graue Farböne.  
Die Flachdächer können begrünt, mit Kiesschüttung, oder mit Plattenbelag ausgebildet werden.
  - 1.3 **Zulässige Dachüberstände**  
Die Dachüberstände dürfen folgende Werte nicht überschreiten:  
a) an der Traufe: max. 1,00 m  
b) am Ortsgang: max. 0,50 m
  - 1.4 **Dachaufbauten (Gauben, Quergiebel und Aufbauten für technische Einrichtungen)**  
Dachaufbauten (Gauben, Quergiebel), Dacheinschnitte (Freisitze etc.) sind nicht zulässig.  
Dachaufbauten für technische Einrichtungen (z.B. Aufzugsüberfahrt) sind zulässig, sind jedoch in der Höhe auf das technisch erforderliche Maß zu begrenzen.  
Anlagen zur Solarnutzung mit entsprechenden Dachkollektoren sowie Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig.
  - 1.6 **Außere Gestaltung**  
Die Baukörper müssen durch natürliche Materialien und Farben geprägt sein. (z.B. Putz in gedeckten Farbönen oder Postellönen, Naturholz-/Plattenverkleidung.) Wände in auf-fallenden Mustern (z.B. Zyklopenmauerwerk) und in grellen Farben sind nicht zulässig.  
Blechverkleidungen und Metallfassaden in angepasster Farbgebung sind ebenfalls zulässig.
  - 1.7 **Ver- und Entsorgungsleitungen**  
Ver- und Versorgungsleitungen, insbesondere Telekommunikations- und Stromleitungen sollen nach Möglichkeit unterirdisch verlegt werden.  
Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von Telekommunikationslinien sind in § 68 Abs. 3 Sätze 2 und 3 TKG abschließend enthalten.
  - 1.8 **Abstandsflächen**  
Die Abstandsflächen sind gemäß den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung einzuhalten.
  - 2.0 **Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen**
    - 2.1 Für Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen wurden separate Baufenster ausgewiesen.  
Der Planentwurf zeigt entsprechende Stellplätze mit zugehörigen Erschließungsstraßen.
    - 2.2 Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist jeweils gemäß der Nutzung, der Zahl der Beschäftigten, und/oder der Zahl der Besucher gemäß der Garagen- und Stellplatzverordnung (GoStellV) zu ermitteln. Entsprechend Anlage Nummer 1.3 GoStellV sind dabei 0,2 Stellplätze pro Wohnung nachzuweisen und von der Gesamtzahl noch 20 Prozent zusätzlich für Besucher. Die geforderte Anzahl ist auf dem Grundstück nachzuweisen.
    - 2.3 Auf den ausgewiesenen Stellplätzen sind Carports und auch Garagen zulässig, sofern nachfolgende Punkte berücksichtigt werden.
    - 2.4 Garagen sind nur eingeschossig zulässig.
    - 2.5 Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (ab Hinterkante Gehweg bzw. der Straßenbegrenzungslinie) einen Stauraum von mind. 5,0 m aufweisen. Es ist sicherzustellen, dass der Stauraum nicht von Einfriedungen und Toren eingeschränkt wird.  
Aus städtebaulicher Sicht gilt das Abrücken von der Erschließungsstraße um mind. 5,0 m auch für Carports.
    - 2.6 Garagen und Carports sind mit geneigtem Dach, oder als Flachdach auszuführen.  
Garagen und Carports mit Sattel- und Pultdach: Dachneigung: 5 – 15°  
Grenzgaragen und Grenzcarports dürfen nicht traufseitig zur Grundstücksgrenze errichtet werden.
    - 2.7 Aus funktionalen und aus Lärmschutzgründen sind die privaten Straßenverkehrsflächen auch in asphaltierter Form zulässig. Die Stellplätze müssen wasserdurchlässige Beläge aufweisen.  
Details zur ortsnahen Versickerung von Regenwasser werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens abschließend geregelt.
    - 2.8 Die Zufahrt zum Wendepunkt muss zum Schutz der Anlieger im ausgewiesenen Bereich erfolgen. Die eingetragene Rampe ist als Vorschlag diesbezüglich zu sehen.
  - 3.0 **Grünordnung und Freiraumgestaltung**
    - 3.1 **Pflanzgebot**  
Die Zufahrt mit Wendepunkt und die Stellplätze sind durch das Anpflanzen von einheimischen Laubbäumen bzw. Sträuchern aufzulockern. Der Planentwurf zeigt einen entsprechenden Vorschlag.  
Die Bodenversiegelung (Flächen von Zufahrten/Zugängen und Stellplätzen) ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.
    - 3.2 **Einfriedigungen**  
Als Einfriedung der Grundstücke sind Zäune und Hecken über OK Straße bzw. natürlichem Gelände zulässig. Empfohlen werden sockellose Einfriedungen. Salten Sockelmauern errichtet werden, so darf deren Höhe 0,30 m nicht überschreiten. Maximale Endhöhe von Zaun einschließlich Sockel nur in der Größenordnung bis zu einer nicht genehmigungspflichtigen Baumaßnahme gemäß BayBO. Direkte Einfriedungen zum Lagerweg hin sind gemäß der umliegenden Bebauung auf 1,00 m bis 1,20 m Höhe zu begrenzen.  
Tore und Türen innerhalb der Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen dürfen jedoch nicht zur Straße hin aufschlagen.  
Teilbereiche mit Abtrennungen zur Betreuung von dementen Besuchern der Tagespflege sind bis max. 2,00 m zulässig; müssen an den Grenzen jedoch großflächig begrünt werden.
    - 3.3 **Bepflanzung**  
Bepflanzung sämtlicher Grünbereiche ausschließlich mit heimischen Laub- und Blüthengehölzen.  
Zum Straßenraum des Lagerwegs hin sind zur Abschirmung mehrere einzelne Bäume vorgesehen.  
Neupflanzung mit mittelgroßen Bäumen (Ordnung/Wuchshk. 2). Durchm. Krone= 6,0 m, Höhe= 8,0 m.  
Festgelegte Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3 xv, Stammumfang= 16–18 cm  
Die ausgewiesenen Stellplatzflächen sind nach Westen hin mindestens zwei-reihig abzufrieden.  
Für die Baueingabe ist ein Freiflächengestaltungsplan auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes einzureichen.  
Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungs- und Versorgungsleitungen" herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 zu beachten.
    - 3.4 **Naturschutz und Landschaftspflege**  
Der naturnahe Hecken- sowie Laubholzbestand der vorhandenen Böschung an der Nordgrenze des Geltungsbereiches zur Roseggerstraße hin und an der Ostseite sind als Ganzes zu erhalten.  
Der südlich nachfolgende zweite Geländeabsatz kann im Teilbereich der dort ausgewiesenen Baufenster und der geplanten Zufahrten mit den erforderlichen Stellplätzen gerodet werden.  
Die notwendigen Rodungen sind außerhalb des Zeitraumes zwischen dem 01.03. und dem 30.09. (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) und während der Winterruhephase der Zauneidechsen vorzunehmen.  
Hinweis:  
Eine artenschutzrechtliche Prüfung der Bestandsflächen wurde durchgeführt; es gibt keinen Nachweis auf streng geschützte Tier- und Pflanzenarten im Geltungsbereich, und analog dazu vom Vorhaben ausgehende Beeinträchtigungen.

### 4.0 Geländeschnitt M 1:500

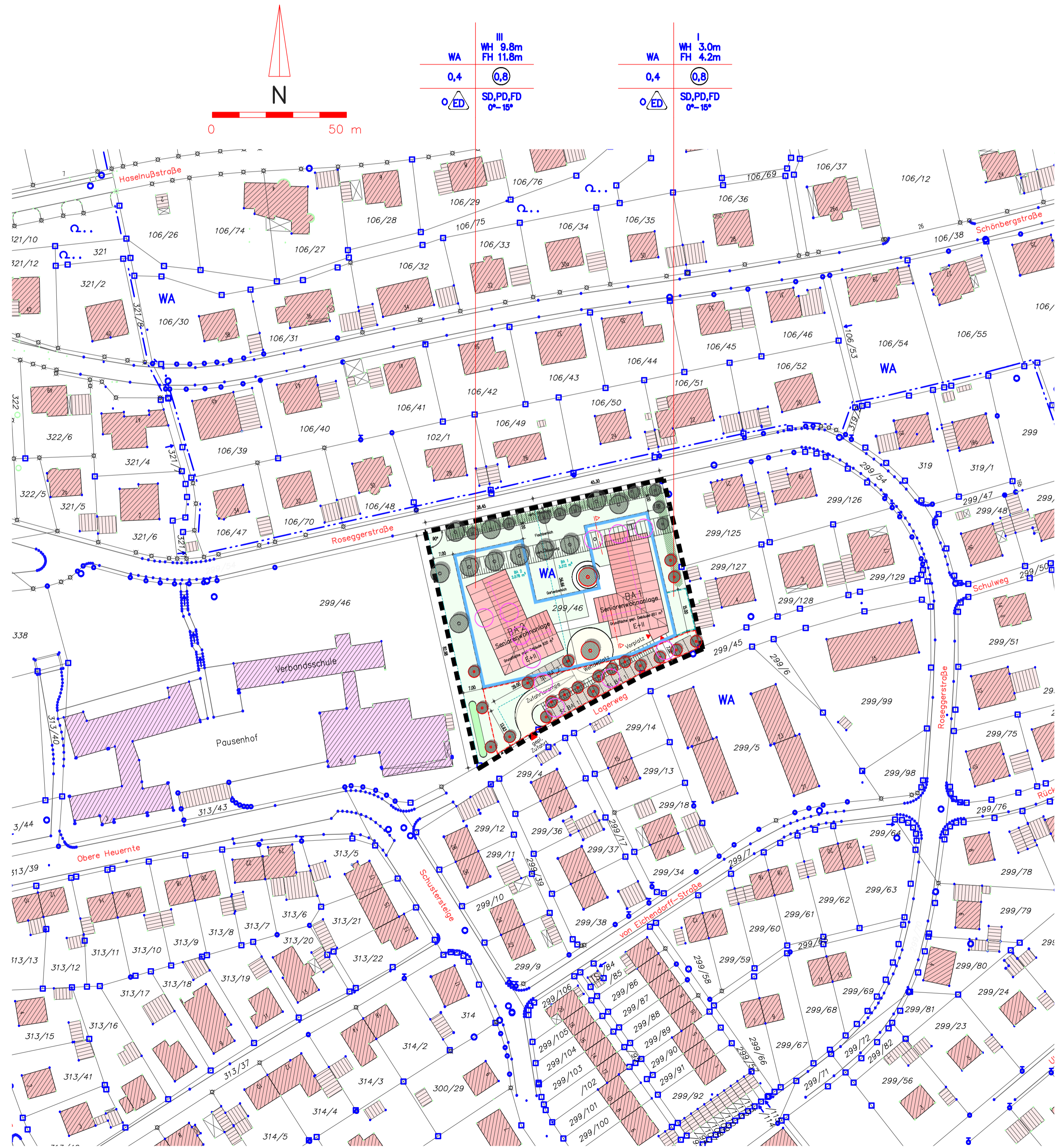
Planung der Seniorenwohnanlage bezogen auf OK Sportspielfläche mit Anbindung zum Lagerweg. Eintragungen sind das maximal zulässige Baufenster und die festgesetzten Gebäudehöhen. Der Geländeschnitt zeigt die Höhen entsprechend der Schnittlinie (Osteite Geltungsbereich). Die Seniorenwohnanlage (BA 1) ist als Bebauungsvorschlag aber nur schematisch dargestellt.



### 5.0 Flächenzusammenstellung

Entsprechend des maßlich festgelegten Geltungsbereiches ergeben sich folgende Teilflächen:

Teilfläche Baubabschnitt 1:	3.312 m <sup>2</sup>
Teilfläche Baubabschnitt 2:	2.578 m <sup>2</sup>
Geltungsbereich gesamt:	5.890 m <sup>2</sup>



- Der Gemeinderat Ebelsbach hat in der Sitzung vom 12.12.2012 die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Siedlung östlich der Straße zum Nussacker" (Seniorenwohnanlage Ebelsbach) im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 18.12.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.01.2013 wurde mit Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.02.2013 bis 13.03.2013 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 31.01.2013.
- Zum Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.01.2013 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.02.2013 bis 13.03.2013 beteiligt.
- Aufgrund des Verfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf des Bauleitplanes geändert und ergänzt. Die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Entwurfs vom 27.03.2013 gem. § 4a Abs. 3 BauGB fand in der Zeit vom 08.04.2013 bis 26.04.2013 statt. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 28.03.2013.
- Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 07.04.2013 bis 26.04.2013 erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zum geänderten Entwurf vom 27.03.2013 gegeben.
- Die Gemeinde Ebelsbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.05.2013 die 5. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 22.05.2013 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Ebelsbach, den \_\_\_\_\_ (Siegel)

W. Ziegler, Erster Bürgermeister

Ausgefertigt  
Gemeinde Ebelsbach, den \_\_\_\_\_ (Siegel)

W. Ziegler, Erster Bürgermeister

Gemeinde Ebelsbach, den \_\_\_\_\_ (Siegel)

W. Ziegler, Erster Bürgermeister

## GEMEINDE EBELSBACH LANDKREIS HASSBERGE



Geplanter Standort mit Blick von Westen (Roseggerstraße)

## 5. Änderung des Bebauungsplanes "Siedlung östlich der Straße zum Nussacker" (Seniorenwohnanlage Ebelsbach)

22.05.2013	0,80	1	1:1000
DATUM	PLAN-GR.	PLAN-NR.	MABSTAB

**DIPL.-ING. UNIV. ARCHITEKT MICHAEL KRUG**

95488 ECKERSDORF, OBERWAIZ AM ANGER 5      TELEFON: 09279 / 9771058  
E-MAIL: Architekt.Krug@t-online.de      TELEFAX: 09279 / 9771059