

A. Präambel

Aufgrund der §§ 8 - 10 i.V.m. § 13 a des Baugesetzbuches i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat Ebelsbach vom 25.06.2019 folgende Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplans "Siedlung östlich der Straße zum Nussacker", bestehend aus der Planzeichnung (mit zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichenerklärung) und den textlichen Festsetzungen, erlassen:

B. Festsetzungen

Die nachfolgenden Festsetzungen ersetzen vollständig die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans vom 06.10.1965 im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans "Siedlung östlich der Straße zum Nussacker".

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 1a BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

0,4 Grundflächenzahl (GRZ): maximal 0,4

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten bis zu 50 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

2.2 Geschossflächenzahl

0,8 Geschossflächenzahl (GFZ), Höchstmaß: 0,8

2.3 Zahl der Vollgeschosse

II Als Höchstmaß sind 2 Vollgeschosse zulässig. Das 2. Vollgeschoss muss im Dachgeschoss verwirklicht werden.

III Höchstmaß: drei Vollgeschosse

2.4 Gebäudehöhen

Maximale Traufhöhe bei zweigeschossiger Bebauung, bei der das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss verwirklicht wurde: 3,20 m

Die Firsthöhe bzw. Wandhöhe (bei Flachdach) des rückwärtigen Anbaus darf die Firsthöhe des Vorderhauses (Straßenfront) nicht überschreiten.

3. Bauweise, Baugrenzen

3.1 Bauweise

0 offene Bauweise

3.2 Baugrenzen

— Baugrenze

Mindestgrenz- und Mindestgebäudeabstand nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 6, sind einzuhalten.

Liegen die Abstandsflächen teilweise auf dem Nachbargrundstück ist Art. 6 Abs. 2 Satz 3 der BayBO anzuwenden.
Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen sind unter Beachtung des Art. 6 BayBO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 6. Änderung des Bebauungsplans "Siedlung östlich der Straße zum Nussacker"
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

II. Örtliche Bauvorschriften und gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

1. Dach

Für die zweigeschossige Bebauung (II) (mit dem 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss) ist ein Steildach über 50° zulässig.
Für den rückwärtigen Anbau des Hauptgebäudes ist ein Flachdach zulässig.

2. Kniestock

Kniestöcke sind unzulässig.

3. Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedung ist auf 1,30 m ab OK Gehweg festgesetzt.

C. Hinweise

bestehende Gebäude

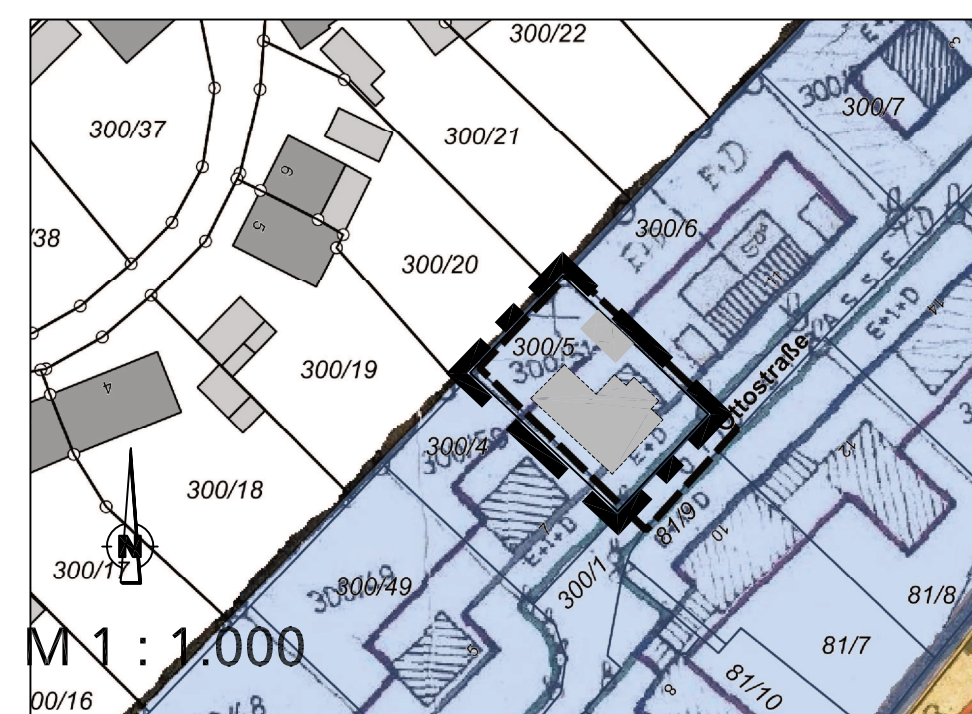
bestehende Flurstücksgrenzen

D. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Ebelsbach hat die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplans "Siedlung östlich der Straße zum Nussacker" gemäß § 13 a BauGB in der Sitzung am 27.03.2019 beschlossen.

2. In der ortsüblichen Bekanntmachung vom 01.04.2019 wurde gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert werden soll. Die Information der Öffentlichkeit gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erfolgte vom 10.04.2019 bis 23.04.2019 durch Auslegung der Änderung des Bebauungsplans mit Begründung.

Auszug aus dem Ursprungsbebauungsplan (1965) mit Gebäudebestand im Geltungsbereich (2019)



3. Zu dem Entwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 27.03.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.04.2019 bis 10.05.2019 beteiligt.

4. Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 28.05.2019 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.06.2019 bis 19.07.2019 öffentlich ausgelegt.

5. Die Gemeinde Ebelsbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 25.07.2019 die Bebauungsplan-Änderung gem. § 10 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 25.07.2019 als Satzung beschlossen.

Ebelsbach, den

..... Siegel
Walter Ziegler, 1. Bürgermeister

6. Ausgefertigt

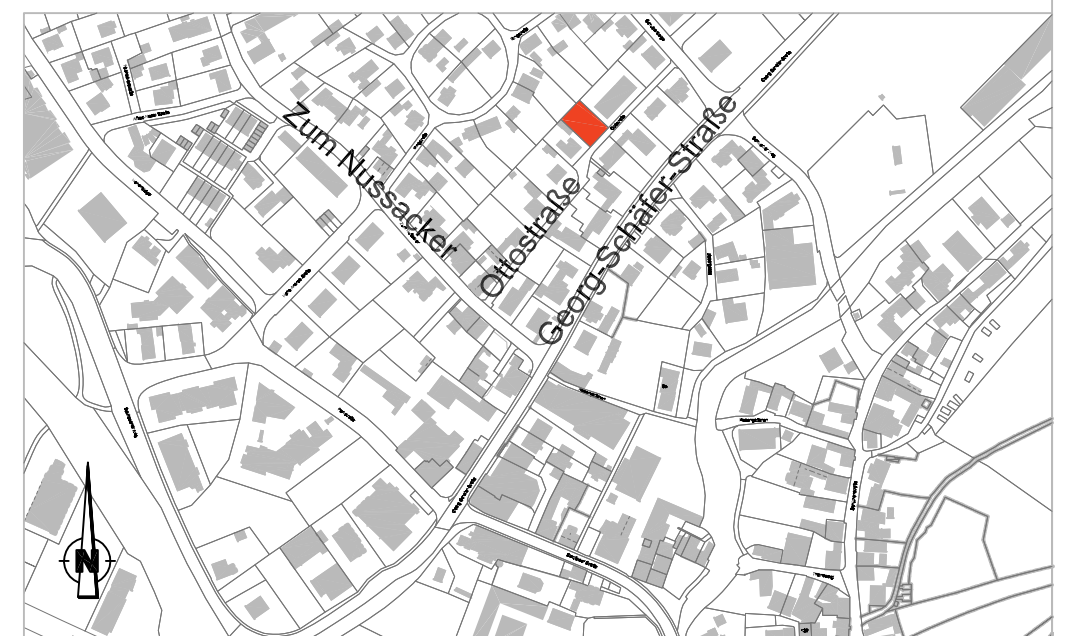
Ebelsbach, den

..... Siegel
Walter Ziegler, 1. Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 6. Änderung des Bebauungsplans "Siedlung östlich der Straße zum Nussacker" ist damit in Kraft getreten.

Ebelsbach, den

..... Siegel
Walter Ziegler, 1. Bürgermeister



Übersicht

M 1 : 5.000

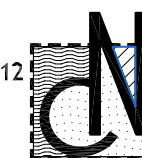
Gemeinde Ebelsbach, Landkreis Hassberge

6. Änderung des Bebauungsplans "Siedlung östlich der Straße zum Nussacker"

DR.-ING. CÄCILIE NEUBAUER

STADTPLANERIN

SCHROTTENBERGGASSE 12
96049 BAMBERG
FON: 0951/5090286
FAX: 0951/2974907
e-mail: caecilie.neubauer@web.de



Entwurf Maßstab 1 : 1.000

Aufgestellt: 27.03.2019

Geändert: 28.05.2019

Geändert: 25.07.2019