



Gemeinde Ebelsbach – Gemeindefeld Schönbrunn, Baugebiet "Am Breitfeld"
 Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gem. § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGB1 / S. 132).
 Der Bebauungsplan wurde am 11.12.1996 als Satzung beschlossen.
 II. Die Festsetzungen beruhen auf § 9 BauGB und/oder der Bauordnungsverordnung vom 23.01.1990 (OVBl. S. 1763), Art. 98 Bayer. Bauordnung i. d. F. vom 18.04.1994 unter Berücksichtigung der Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 und den Planungshilfen für die Bauleitplanung.

Textliche Festsetzungen für den Geltungsbereich
 1.0 Art der baulichen Nutzung
 Die Art der baulichen Nutzung des Baugebietes "Am Breitfeld" wird entsprechend der BauNVO, im südl. und südöstlichen Bereich gemäß § 2 als Allgemeines Wohngebiet (WA) und im westl. Bereich gemäß § 6 als Mischgebiet (MI), festgesetzt.

2.0 Maß der baulichen Nutzung
 Abweichend zum § 19 Abs. (4) Satz 2 ist für die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne § 14 keine Überschreitung der vorgegebenen Grundflächenzahl zugelassen.
 Die Flächen von Aufenthaltsräumen oder Räumen, die als solche nutzbar sind, in den Keller- und Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträumen und einschließlich der Umfassungswände, sind in die Geschosflächen einzubeziehen.
 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 508 m².
 Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Es werden nur Einzelhäuser zugelassen.

3.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
 Zulässig sind Gebäude mit Untergeschob, Erdgeschoss und Dachgeschoss (U+E+D).
 Für bergseitig stehende Häuser:
 Traufhöhe: bergseitig max. 3,50 m über OK – gewachsenem Gelände talseitig max. 6,10 m über OK – gewachsenem Gelände
 Für talseitig stehende Häuser:
 Bei talseitigen Häusern ist die Decke über Kellergeschoss abhängig von der künftigen Straßenhöhe max. 30 cm über Straßeniveau anzurufen (gemessen im Hausmitte).
 Abstandsflächen
 Unabhängig von den planlichen Festsetzungen sind die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung einzuhalten.

3.1 Die Gebäude sind als Putzbauten zu erstellen. Sichtmauerwerk und Holzverkleidungen sind in Teilbereichen zulässig. Sichtbetonoberflächen sind mit Naturstein vorzumauern. Grundsätzlich sind keine grellen, disharmonischen Farben und schwarze Außenfassaden zugelassen. Fassadenmaterialien sind unzulässig. Holzbauweise ist zulässig.
 3.2 Für die Außenbehandlung der Holzbestandteile sind Naturfarben zu verwenden. Teflur- oder andere schwarze Farbtöne sind nicht gestattet.
 3.3 Bei der Fassadengestaltung ist die Verwendung von Kunststoffen und Abspandmaterialien unzulässig.
 3.4 Die Dächer sind als Satteldach (SD) oder Krüppelwalmdach (KD) auszuführen. Dachneigung 30° – 38°.
 3.5 Dachdeckungsmaterial: einheitlich naturrote Ziegel oder Betondachsteine. Begrünte Dächer sind generell zulässig. (Extensive Begrünung).

3.6 Bei ausgebautem Dachgeschoss mit >35% sind Dachgauben (Dachkerer) zulässig. Der Abstand von Giebelortung muß mind. ein Fünftel der Dachlänge (Hauptgebäude) gemessen in der Mitte der Giebelwange, betragen. Beim Walmdach wird der Abstand ab dem Anfallpunkt gerechnet. Dachgauben sind mit stehenden Fensterformen zu versehen. Die Höhe der Dachgauben darf max. 1,25 m betragen. Die Brüstung muß in der Dachebene liegen.
 3.7 Dachüberstände: traufseitig bis max. 50 cm giebelseitig bis max. 30 cm
 3.8 Es sind stehende Fensterformen zu wählen. Großflächige Fenster sind zu untergliedern. Glasbauteilflächen sind unzulässig.
 3.9 Ein Kniestock ist bis zu einer Höhe von max. 50 cm zulässig, gemessen von der Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren. Schnittpunkt Außenseite Mauerwerk bzw. Drempele.

4.0 Nebenanlagen
 4.1 Garagen sind freistehend oder am Haus angebaut zugelassen. Die Errichtung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagengebäude müssen von der Dachform her mit der Form des Hauptgebäudes übereinstimmen. Abweichungen in der Dachneigung bis 5° zum Hauptdach sind zulässig. Die Eindeckung muß mit dem Hauptdach übereinstimmen. Vor sämtlichen Garagen ist ein Stauraum von mind. 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.
 Anstatt einer Garage sind auch überdachte Stellplätze als offene Carports zulässig. Bei einer zur öffentlichen Verkehrsfläche hin freien Zufahrtmöglichkeit kann der erforderliche Stauraum im Einzelfall auf 2,5 m reduziert werden. Es wird darauf hingewiesen, daß dabei eine Überschreitung der Baugrenzen erforderlich wird und dies einer Befreiung bedarf.
 Stellplätze sollten mit offenporigen Bodenbelägen befestigt werden. Der Versiegelungsgrad ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken (Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke usw.) Je Wohnungseinheit sind auf dem Grundstück mind. 1,5 Stellplätze nachzuweisen.
 4.2 Stützmauern über 1,20 m Höhe sind unzulässig. Stützmauern sind in den Eingabebenen darzustellen.

5.0 Grünflächen
 5.1 Das in der Zeichenerklärung zu diesem Bebauungsplan angegebene Pflanzgebot gilt als zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes. Geringfügige Standortänderungen sind möglich. Geländeunterschiede sind auf dem Gelände durch Böschungen auszugleichen. Auffällig steile Böschungen und Abgrabungen sind abzurufen und abzurufen. Die Böschungen sind mit heimischen Hecken und Strüchern zu bepflanzen.

5.2 Fremdländische bzw. nicht heimische Gehölze dürfen für Einfriedungen auf den Grundstücksrändern sowie im Zusammenhang mit der Erfüllung von Pflanzgeboten nicht verwendet werden.
 Soweit auf den einzelnen Grundstücken kein Pflanzgebot dargestellt ist, ist auf den privaten Grundstücken je 300 m² unbebaute Fläche an geeigneter Stelle ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Ingebrauchnahme des Hauptgebäudes herzustellen, spätestens jedoch 5 Jahre nach Fertigstellung der Erschließungsarbeiten bei unbebauten Grundstücken.
 Folgende standortheimische Gehölzarten werden empfohlen:
 Bäume: Obstbäume in Sorten, Eberesche, Eiche, Birke, Ahorn, Rotbuche, Nußbaum, Kastanie und Salweide.
 Sträucher: Haselnuß, Weißdorn, Schlehe, Roter Hartnagel, Holunder, Kreuzdorn, u. Hecken: Wildrosen und Salweide.
 Im südlichen Übergangsbereich vom Baugebiet in die offene Landschaft ist eine ca. 7 m breite durchgehende freiwachsende Windschutzpflanzung anzulegen. Diese liegt im öffentlichen Bereich und wird durch Anpflanzen von Heckenkomplexen, Gruppen aus Bäumen und 2. Ordnung sowie Obstbäumen landschaftsgerecht gestaltet.
 Die Neuanpflanzungen im öffentlichen Bereich erfolgen nach Abschluß der Erschließungsarbeiten. Die Baum- und Sträucherarten sind entsprechend der Gehölzliste zu pflanzen.
 a) Bäume
 Acer campestre Feldahorn
 Acer platanoides Spitzahorn
 Acer pseudoplatanus Bergahorn
 Alnus glutinosa Schwarzerle
 Betula pendula Birke
 Cornus betulus Holblinde
 Fraxinus excelsior Eiche
 Prunus avium Vogelkirsche
 Quercus petraea Traubeneiche
 Quercus robur Stieleiche
 Sorbus aucuparia Eberesche
 Tilia cordata Winterlinde
 Salix caprea Salweide
 Obstbäume in Sorten
 b) Sträucher
 Acer campestre Feldahorn
 Cornus betulus Kornelkirsche
 Cornus mas Hartnagel
 Corylus avellana Hasel
 Ligustrum vulgare Weißdorn
 Lonicera xylosteum Liguster
 Prunus padus Heckenkirsche
 Prunus spinosa Traubeneiche
 Rhamnus cathartica Schlehe
 Rosa canina Kreuzdorn
 Sambucus nigra Hundrose
 Salix caprea Salweide
 Viburnum lantana Holunder
 Viburnum opulus Schneeball
 Wasserschnepfball

6.0 Einfriedungen
 Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen.
 Zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sollten bevorzugt ein mit heimischen Laubbäumen hinterpflanzter Holzzaun oder eine lebende Hecke aus blühenden und fruchttragenden Gehölzen Verwendung finden.
 Bei Holzzäunen darf der massive Sockel max. 0,20 m hoch sein. Bruchsteinmauerwerk oder geputzte Mauerstreifen werden ebenfalls zugelassen. Die Höhe der Einfriedung darf 1,00 m nicht überschreiten.
 Zwischen den Grundstücken und an den hinteren Grundstücksgrenzen sind durchgehende Mauerstreifen nicht zulässig.
 Maschendrahtzäune sind nur als Begrenzung zwischen den einzelnen Grundstücken zulässig. Diese sind jedoch zu hinterpflanzen.
 7.0 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers, die sich beim Straßen- und Wegebau ergeben, sind im Bebauungsplan nicht gesondert ausgewiesen. Diese werden überwiegend außerhalb des öffentlichen Grundes angelegt und sind von den Anlegern zu dulden, sie gehören zu den Baugrundstücken. Entschädigungsansprüche ergeben sich hieraus für die betroffenen Eigentümer nicht.
 Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Stützeile für die Randbefestigung) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m sowie Straßensockel einschließlich der Maste zu dulden. Entschädigungsansprüche ergeben sich hieraus für die betroffenen Eigentümer nicht.
 8.0 Mülltonnen sind in geschlossenen Boxen oder in den Garagen unterzubringen.
 9.0 Sowie Bodenfunde auftreten sind diese umgehend dem Amt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt Haßberge anzuzeigen.
 10.0 Grundwasser, Regenwassernutzung, Einsatz alternativer Energien
 Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagewasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
 Wird Schichtenwasser angeschnitten, so ist das Kellergeschoss als wasserdichte Wanne auszubilden.
 Speicherbecken für die Regenwassernutzung, z. B. Gießen oder Beregnung von Grünanlagen sowie bauliche Einrichtungen zur Gewinnung alternativer Energien (Solaranlagen) werden zugelassen, soweit sie ortsgläubig und baurechtlich vertretbar sind.
 11.0 Flächenversiegelungen
 Bei der Bebauung sollen möglichst wenig Flächen versiegelt werden. Die Versiegelung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagengebäude müssen von der Dachform her mit der Form des Hauptgebäudes übereinstimmen. Abweichungen in der Dachneigung bis 5° zum Hauptdach sind zulässig. Die Eindeckung muß mit dem Hauptdach übereinstimmen. Vor sämtlichen Garagen ist ein Stauraum von mind. 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.
 Dabei ist z. B. bei Hoffflächen sorgfältig darauf zu achten, daß tatsächlich nur nicht verunreinigtes Wasser oder Sickerwasser zugeführt wird. Die Versickerung über technische Anlagen, wie Sickerschicht ist wasserrechtlich zu behandeln. Hierfür können auch Sammelanlagen gestellt werden.
 12.0 Hinweis
 Es wird darauf hingewiesen, daß die dem Baugebiet in südlicher Richtung anschließende Flur verkehrstechnisch über das Baugebiet erschlossen wird. Ein Durchfahren des Baugebietes mit landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen ist daher zu dulden.

ZEICHENERKLÄRUNGEN ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1.0 Nutzungsschablone	$\frac{A/B}{C/D}$ $\frac{E/F}{}$	Art der baulichen Nutzung Zahl der Vollgeschosse Grundflächenzahl GFZ Geschosflächenzahl GFZ bzw. Baumassenzahl Dachform Bauweise
2.0 Abgrenzung nach § 9 Abs. 7 BauGB	-----	Geltungsbereich nach § 9 Abs. 7 BauGB neue Grundstücksgrenze als mögliche Teilung
3.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 81 – 15 BauNVO)	MI WA	Mischgebiet nach § 6 BauNVO Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
4.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff BauNVO)	E 0,4 0,6	Zahl der Vollgeschosse als l = E (Höchstgesch.) (D = Dachgeschoss, K = Kellergeschoss) kein Vollgeschoss Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO Geschosflächenzahl GFZ § 20 BauNVO
5.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)	O E	Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO) Nur Einzelhäuser zulässig
6.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)	SD, KD	Dachform: Satteldächer (SD) Krüppelwalmdach (KD) Dachneigung: 30 – 38°
7.0 Stellplatz und Garagenflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 1 BauNVO)		Überbaubare Grundstücksfläche mit möglicher Garagenfläche innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit vorgegebener zwingender Hauptfirstrichtung Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
8.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		Öffentliche Verkehrsfläche mit Maßangaben Fußgänger Straßenbegrenzungslinie
9.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)		Grünflächen Pflanzgebot von Einzelbäumen oder Gruppen (Hochstämme) für die Gestaltung der Straßenränder, Erhaltung bzw. Ergänzung von best. Grünanlagen sowie als Abgrenzung zur freien Landschaft. Pflanzgebot gilt für öffentliche und private Grünflächen. Geringfügige Abweichungen gegenüber dem eingezeichnetem Standort sind möglich.
10.0 Umgrenzungen von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 6 BauGB)		Pflanzgebot für Laubgehölze (kleinkronige Bäume und Sträucher) zur Begrünung der Böschungen und Eingrünung der Grundstücksränder. Öffentliche Grünflächen als Straßenbegleitgrün und Ortsrandbegrünung Bauverbotszone entlang der Kreisstraße (Innerhalb der Zone dürfen keine Flächen überbaut werden. Auch untergeordnete Nebenanlagen sind unzulässig).

11.0 Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

SD	Krüppelwalmdach, Dachneigung 30 – 38 Grad
KD	Satteldach, Dachneigung 30 – 38 Grad
	Bestehende Grundstücksgrenzen
	Flurnummer
	Parzellennummer
	Bestehendes Hauptgebäude
	Bestehendes Nebengebäude
	Höhenschichtlinien
	Böschungen
	Geländeschnittführung
	Grenze der Erschließungszone

Verfahrensvermerk
 Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 06.12.1995 beschlossen, für das Gebiet Am Breitfeld, Gemeindefeld Schönbrunn, Gemeinde Ebelsbach, einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.12.1995 ortsbüchlich bekannt gemacht.

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 21.12.1995 bis 17.01.1996 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 20.03.1996 wurde mit der Begründung aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom 20.03.1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.07.1996 bis 28.08.1996 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 17.07.1996 bekannt gemacht.

Die Gemeinde Ebelsbach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 11.12.1996 den Bebauungsplan i. d. F. vom 11.12.1996 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Anzeigeverfahren wurde durchgeführt
 Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes wurde am 16.07.1997 gemäß § 12 BauGB ortsbüchlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Ebelsbach, Schloß Gleisenu, Georg-Schäfer-Str. 56, 97500 Ebelsbach, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
 Auf die Rechtsfolgen des § 4 Abs. 5 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 und 2 ist hingewiesen werden.
 Der Bebauungsplan ist dem Landratsamt Haßberge gemäß § 11 Abs. 1 Baugesetzbuch angezeigt worden.

Haßfurt, 06.07.1997
 Landratsamt Haßberge
 i.A.
 Dr. Weinmann
 Regierungsrat

03	Gänderl nach Beschl. d. Landratsamtes v. 09.06.1997	09.06.1997	Schmidt	09.06.1997	Alka
02	Pkt 4.1 geändert nach Satzungsbeschl. vom 11.12.1996	11.12.1996	Schmidt	11.12.1996	Alka
01	Gänderl nach Bewilligungsbeschl. vom 20.03.1996	20.03.1996	Kober	20.03.1996	Alka
Nr.	Änderungen	geg. am	Name	geg. am	Name
Vorhaben:	Bebauungsplan Gemeinde Ebelsbach	Projekt-Nr. 1303	Anlage-Nr. Begründung vom 06.12.1995	Plan-Nr. 1	
Landkreis:	Haßberge	Tag	Name		
Maßstab:	1 : 1 000	entw.	Nov. 1995	Alka	
Vorhabensträger:	Gemeinde Ebelsbach Schloß Gleisenu Georg-Schäfer-Str. 56 97500 Ebelsbach	gez.	Nov. 1995	Schmidt	
		geg.	Dez. 1995	Alka	
		Entwurfsverfasser:	PERRY ALKA INGENIEURBÜRO Detlefeld 8 - 97197 Haßfurt Tel. 0952 963-100		
		Datum	06.12.1995		
			14. Juli 1997		

12.0 Hinweis
 Es wird darauf hingewiesen, daß die dem Baugebiet in südlicher Richtung anschließende Flur verkehrstechnisch über das Baugebiet erschlossen wird. Ein Durchfahren des Baugebietes mit landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen ist daher zu dulden.