In Geltungsbereich der 3. Änderung Bebauungsplan "westlich der Straße zum Nußacker", 4. Änderung Bebauungsplan "östlich der Straße zum Nußacker" und 2. Änderung Teilbebauungsplan "Am Schönberg" gelten folgende geänderte Festsetzungen:

Textliche Festsetzungen

1.0 Maß der baulichen Nutzung

1.1 Grundflächenzahl (GRZ): 0,35

1.2 Geschoßflächenzahl (GFZ): 0,8 bei Einzelhäusern
1,0 bei Doppel- und Reihenhäuser

2.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

2.1 Zulässige Haupt- und Nebengebäude:

	Dachneigung	Gebäudebreite
Satteldach, Walm- und Krüppelwalmdach	35° - 47°	bis 10,00m
Satteldach, Walm- und Krüppelwalmdach	20° - 47°	von 10,01m - 15,00m
Satteldach, Walm- und Krüppelwalmdach	20° - 38°	über 15,00m
versetztes Pultdach	10° - 20°	

Anbauten an das Hauptgebäude und für angebaute Garagen:

	Dachneigung
Pultdach	max. 20°
Satteldach	wie Hauptgebäude mit Abweichungen von +/-7°

Freistehende Garagen	Dachneigung
Pultdach	max. 20°
Satteldach	max. 30° mit Abweichungen von +/-7°

2.2 Dacheindeckung:
Zulässig ist eine Dacheindeckung mit Ziegeln oder Betondachsteinen in den Farben schwarz, braun, rot und grau.

2.3 Die Summe der Dachgauben/Zwerchhäuser ist bis max. 1/3 der Gebäudelänge zulässig.
Der Abstand der Dachgauben zum Gebäudegiebel muß mindestens 1/5 der Firstlänge betragen. Beim Walmdach wird der Abstand ab dem Anfangspunkt gemessen. Dachgauben sind mit steinernen Fensterinnenwänden versehen. Die Breite einer Dachgaube darf max. 1,25m betragen. Die Brüstung muß mindestens 0,80m betragen.

2.4 Die Anzahl der Vollgeschosse ist bei eingeschossigen Gebäuden zulässig, gemessen von der OK Fertigfußboden des Erdgeschoßes (Sockelhöhe) bis zum Schnittpunkt der Dachhaut.
Auf Garagen ist eine Anzahl von 1 zulässig.

2.5 Dachüberstände: Traufseitig max. 0,50m
Giebelseitig max. 0,40m

3.0 Höhenfestsetzungen

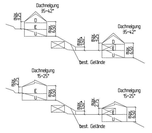
3.1 Talseitig wünschliche Sohl- und Fußtrieb max. 0,50m ab OK bestehendes Gelände.

3.2 Bergseitig wünschliche Sohlstatisch max. 1,25m, bei Fußtrieb max. 2,75m ab OK bestehendes Gelände.

3.3 Max. Anzahl der Vollgeschosse
II (=I+D)

Bei bereits vorhandenen Gebäuden mit 2 sichtbaren Geschossen talseitig ist eine Verdeckung der Garteneingang nicht zulässig (GZ) talseitig mind. 150m über dem OK Gelände aufführen.

Skizzen M 1500



* Stützmauern sind im Bauantrag darzustellen.

3.4 Höhe der baulichen Anlagen ab OK Straße bis OK Kellerdecke talseits max. 0,50m.

4.0 Stellplätze

Je wohneinheit sind 1,0 Stellplätze auf dem privaten Grundstück in Zuge des Bauantrages nachzuweisen.

Zeichnerische Festsetzungen

1.0 Baulinien

Baugrenze

Alte Baugrenze

2.0 Firstrichtung

Firstrichtung

Firstrichtungen werden entsprechend der Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungsplänen für wohngebäude festgesetzt. Zubau und Firstrichtungen für die Garagen festgesetzt.

3.0 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Ausgleichsflächen Ø % Abs. 3 BauGB

Textliche Festsetzungen:
Bauarten:
- für Einzelhausfeuerung (Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm)
- für Flächenfeuerung (Pflanzqualität Heister, Höhe 150-175 cm)

Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix caprea	Sal-weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Obstbaum-Sorten (Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 8-10 cm)

Es sind robuste, widerstandsfähige einheimische Sorten (in um gängig neue Sorten) zu verwenden. Empfohlen werden folgende Sorten (lt. Dipl. Ing. Gartenbau Wilfried Wolfrum, Ins. Schwabach):

Straucharten für Flächenfeuerungen und Heister:
Pflanzqualität Strauch: 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus rhipidophylla	Zweigriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeiner Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn, Gemeiner Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rosa arvensis	Feldrose

Gemeinen wird einheimische Ziergehölze zulässig, z.B.

Syringa in Sorten	Flieder
Weigelia florida	Weigelie
Philadelphus coronarius	Bauernjasmin
Straucharten in Sorten	

Soweit diese Bebauungsplanänderungen keine entgegenstehenden Festsetzungen treffen, gelten die Festsetzungen der Bebauungsplänen:
- Bebauungsplan "westlich der Straße zum Nußacker", genehmigt 20.10.1961, Bekanntmachung vom 22.10.1961
- Bebauungsplan "östlich der Straße zum Nußacker", genehmigt 20.10.1961, Bekanntmachung vom 22.10.1961 und 20.06.1980
- Bebauungsplan "östlich der Straße zum Nußacker", genehmigt 20.06.1961, Bekanntmachung vom 26.06.1961
- 2. Änderung Bebauungsplan "östlich der Straße zum Nußacker", genehmigt 09.05.1980, Bekanntmachung vom 09.06.1980
- Teilbebauungsplan "Am Schönberg", genehmigt 19.06.1967, Bekanntmachung vom 19.06.1967
- 1. Änderung Teilbebauungsplan "Am Schönberg", genehmigt 27.09.1971, Bekanntmachung vom 01.10.1971

In Geltungsbereich der Erweiterung bebauungsplan "westlich der Straße zum Nußacker" gelten folgende Festsetzungen:

Textliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes wird entsprechend der BauNVO §4a als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Für den Baugebiet wird offene Bauweise festgesetzt.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ): 0,35

2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ): 0,8 bei Einzelhäusern

3.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

3.1 Zulässige Haupt- und Nebengebäude:

	Dachneigung	Gebäudebreite
Satteldach, Walm- und Krüppelwalmdach	35° - 47°	bis 10,00m
Satteldach, Walm- und Krüppelwalmdach	20° - 47°	von 10,01m - 15,00m
Satteldach, Walm- und Krüppelwalmdach	20° - 38°	über 15,00m
versetztes Pultdach	10° - 20°	

Anbauten an das Hauptgebäude und für angebaute Garagen:

	Dachneigung
Pultdach	max. 20°
Satteldach	wie Hauptgebäude mit Abweichungen von +/-7°

Freistehende Garagen	Dachneigung
Pultdach	max. 20°
Satteldach	max. 30° mit Abweichungen von +/-7°

3.2 Dacheindeckung:
Zulässig ist eine Dacheindeckung mit Ziegeln oder Betondachsteinen in den Farben schwarz, braun, rot und grau.

3.3 Die Summe der Dachgauben/Zwerchhäuser ist bis max. zu 1/5 der Gebäudelänge zulässig.
Der Abstand der Dachgauben zum Gebäudegiebel muß mindestens 1/5 der Firstlänge betragen. Beim Walmdach wird der Abstand ab dem Anfangspunkt gemessen. Dachgauben sind mit steinernen Fensterinnenwänden versehen. Die Breite einer Dachgaube darf max. 1,25m betragen. Die Brüstung muß mindestens 0,80m betragen.

3.4 Die Anzahl der Vollgeschosse ist bei eingeschossigen Gebäuden zulässig, gemessen von der OK Fertigfußboden des Erdgeschoßes (Sockelhöhe) bis zum Schnittpunkt der Dachhaut.
Auf Garagen ist eine Anzahl von 1 zulässig.

3.5 Dachüberstände: Traufseitig max. 0,50m
Giebelseitig max. 0,40m

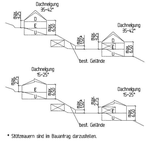
4.0 Höhenfestsetzungen

4.1 Talseitig wünschliche Sohl- und Fußtrieb max. 0,50m ab OK bestehendes Gelände.

4.2 Bergseitig wünschliche Sohlstatisch max. 1,25m, bei Fußtrieb max. 2,75m ab OK bestehendes Gelände.

4.3 Max. Anzahl der Vollgeschosse
II (=I+D)

Skizzen M 1500



* Stützmauern sind im Bauantrag darzustellen.

4.4 Höhe der baulichen Anlagen ab OK Straße bis OK Kellerdecke talseits max. 0,50m

5.0 Stellplätze

Je wohneinheit sind 1,0 Stellplätze auf dem privaten Grundstück in Zuge des Bauantrages nachzuweisen.

Garagen zu Garagen und Stellplätzen sind mit ortsüblichen Ausbeutungen zu versehen. Rinnenfertigerplatten, Rasengittersteinen, Schotterrasen, wasserdurchlässiger Decke oder Spurbahnen usw.
Keine Verdeckung § 8, Nr. 6 Verkehrsberuhigen.

6.0 Einfriedungen

Als Einfriedung zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Holzzäune, Drahtmaschenzäune oder vergrünte Mauerscheiben vorzusehen.
Max. Höhe 1,20m
Der Zaun kann auch aus einer Hecke mit heimischen Laubgehölzen angepflanzt werden. Auch sind Kleinbaumbäumen zwischen den vorgrünenden Materialien wählen.
Max. Höhe 1,20m
Sockelhöhe: max. 0,20m
Zaun max. 0,80m
Zwischen und an den Heimen Grundstückgrünen sind durchgehende Mauerscheiben nicht zulässig.
Maschendrahtzäune sind nur als Begrenzung zwischen den einzelnen Grundstücken zulässig.

7.0 Bodenkunde

Soweit Bodenkunde auftreten sind diese umgehend dem Amt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt Haßberge anzuzeigen.

Zeichnerische Festsetzungen

1.0 Baulinien

Baugrenze

2.0 Firstrichtung

Firstrichtung

3.0 Verkehrsflächen

Zubaer

4.0 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Ausgleichsflächen Ø % Abs. 3 BauGB

Textliche Festsetzungen:
Bauarten:
- für Einzelhausfeuerung (Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm)
- für Flächenfeuerung (Pflanzqualität Heister, Höhe 150-175 cm)

Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix caprea	Sal-weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Obstbaum-Sorten (Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 8-10 cm)

Es sind robuste, widerstandsfähige einheimische Sorten (in um gängig neue Sorten) zu verwenden. Empfohlen werden folgende Sorten (lt. Dipl. Ing. Gartenbau Wilfried Wolfrum, Ins. Schwabach):

Straucharten für Flächenfeuerungen und Heister:
Pflanzqualität Strauch: 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus rhipidophylla	Zweigriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeiner Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn, Gemeiner Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rosa arvensis	Feldrose

Gemeinen wird einheimische Ziergehölze zulässig, z.B.

Syringa in Sorten	Flieder
Weigelia florida	Weigelie
Philadelphus coronarius	Bauernjasmin
Straucharten in Sorten	

In Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan "westlich der Straße zum Nußacker", 4. Änderung Bebauungsplan "östlich der Straße zum Nußacker" und 2. Änderung Teilbebauungsplan "Am Schönberg" gelten folgende sonstige Festsetzungen

Zeichnerische und Textliche Festsetzungen

Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich der Bebauungsplanänderungen

Geltungsbereich der einzelnen Bebauungsplanänderungen und -erweiterung

Hinweise zu den zeichnerischen Festsetzungen

vorhandene Haupt- und Nebengebäude

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 17.07.2002 die Aufstellung der Bebauungsplanänderungen und -erweiterung im beschleunigten Verfahren beschlossen. Die Aufstellung wurde am 17.07.2002 ortsüblich bekannt gemacht. Die Anhörung wurde am 08.05.2002 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs.1 BauGB).

1. Bürgermeister

2. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 10.02.2003 die Bebauungsplanänderungen und -erweiterung gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Die Bebauungsplanänderungen und -erweiterung wurde mit Begründung und Stand vom 10.02.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.02.2003 bis 28.03.2003 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung ist am 18.02.2003 ortsüblich bekannt gemacht. Die Gemeinde hat die Beteiligung anlaßlich der Änderung im Gemeinde Ebelsbach am

1. Bürgermeister

3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderungen und -erweiterung in der Fassung vom 08.05.2003 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 27.07.2003 bis vom 28.08.2003 erneut öffentlich ausgelegt. Die Auslegung ist am 18.07.2003 ortsüblich bekannt gemacht. Die Gemeinde hat die Beteiligung in Rathaus, Zimmer 15 1 1 am Sang Schäfer-Straße 54, 97500 Ebelsbach öffentlich ausgelegt.

1. Bürgermeister

4. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 27.10.2003 die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Träger zur öffentlichen Auslegung der Fassung vom 08.05.2003 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Die Bebauungsplanänderungen und -erweiterung wurde als Satzung beschlossen. Die Begründung wird mit Begründung und -erweiterung und -erweiterung wird mit der Begründung vom 07.05.2004 bis zum 06.05.2004 öffentlich ausgelegt.

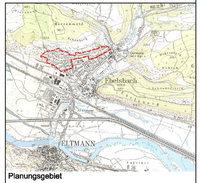
1. Bürgermeister

5. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.06.2004 die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Träger zur öffentlichen Auslegung der Fassung vom 08.05.2003 geprüft und das Ergebnis mitgeteilt. Die Bebauungsplanänderungen und -erweiterung wurde als Satzung beschlossen.

1. Bürgermeister

6. Die Bebauungsplanänderungen und -erweiterung wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Satzungsbeschluß-Beschluß der Bebauungsplanänderungen und -erweiterung vom 27.04.2004 wurde mit Verfügung vom 27.04.2004 Nr. 4-4622.2-HAS-1 des Landratsamtes Haßberge gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt. Die Genehmigung ist am 28.04.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderungen und -erweiterung ist seit Inkrafttreten mit der Begründung vom 29 x x Abs. 3 Satz 1 und Abs. 4 BauGB (neue) Nrn 8 ZPO. Abs. 1 und 2 BauGB mit Begründung werden.

1. Bürgermeister



Planungsgebiet

3.	Überfertigung Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 08.05.2003 bis 28.08.2003	29.04.04	Haßfurther
2.	Überfertigung Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 27.02.2003 bis 28.03.2003	27.10.03	Haßfurther
1.	Vorentwurfs Anhörung gemäß Gesetz vom 07.05.2000	08.05.03	Haßfurther
Nr.	Änderungen	gezeichnet	geprüft

Verfahren:		Reg.-Nr. 020280	Anlage
Landkreis:	Haßberge	DITWXKF	
Gemeinde:	Gemeinde Ebelsbach	Plan-Nr.	1
Maßstab:	1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan "westlich der Straße zum Nußacker"		
1 : 1000	3. Änderung Bebauungsplan "östlich der Straße zum Nußacker", 2. Änderung Teilbebauungsplan "Am Schönberg"	gezeichnet:	Haßfurther
		geprüft:	Haßfurther
		gedruckt:	29.04.2004

Verfasser/Bauamt:
gemeinde Ebelsbach
Sang-Schäfer-Straße 54
97499 Ebelsbach

Ausfertigungsstelle:
BAURCONSULT
Kaiserstraße 3
97421 Schweinfurt
Tel. 09721 696-0
Fax 09721 696-100

Status: Änderungsfertig