



Schnitt A - B

M = 1 : 500



Schnitt C - D

M = 1 : 500

Gemeinde Ebelbach - Gemeindefeld Schönbach, Baugebiet "Winterleite"

- 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.
- Die Festsetzungen beruhen auf § 9 BauGB und/oder der BauNVO vom 23.01.1990 (GVBl. 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

- Art der baulichen Nutzung**
Die Art der baulichen Nutzung des Baugebietes "Winterleite" wird entsprechend der BauNVO § 4 als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung**
Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend § 16 BauNVO für Allgemeines Wohngebiet einheitlich festgelegt:
Grundflächenzahl 0,3
Geschöflächenzahl 0,5

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 Geschöflächen einzurechnen.
Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 508 m².
Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Es werden nur Einzelhäuser zugelassen.
Zahl der Vollgeschosse $\frac{1}{(U + E + D)}$
(U/D kein Vollgeschö)

Höhenfestsetzungen:

- Für bergseitig stehende Häuser:
Traufhöhe: bergseitig max. 3,50 m über OK - gewachsenem Gelände talwärts 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 Straßenniveau anzurufen (gemessen in Hausmitte).

Abstandsflächen

Unabhängig von den planlichen Festsetzungen sind die Abstandsflächen nach der bayerischen Bauordnung einzuhalten.

3.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- Zulässig sind Gebäude mit Untergeschoß, Erdgeschoß und Dachgeschoß (U+E+D).
- Die Gebäude sind als Putzbau 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.

Holzbaueise ist zulässig.

- Für die Außenbehandlung der Holzbestandteile sind Naturfarben zu verwenden. Tiefbraune bis schwarze Farbton sind nicht gestattet.

3.3 Bei der Fassadengestaltung ist die Verwendung von Kunststoffen und Alufassaden nicht zulässig.

- 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)

- Bei ausgebautem Dachgeschoß mit >35° sind Dachgauben (Dacherkler) zulässig. Der Abstand vom Giebelort zum Hauptortang muß mind. ein Fünftel der Dachlänge (Hauptgebäude) gemessen in der Mitte der Gaubenwange, betragen. Beim Walmdach wird der Abstand ab dem Anfallspunkt 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.

- Dachüberstände: traufseitig bis max. 50 cm giebelseitig bis max. 30 cm

- Es sind stehende Fensterformen zu wählen. Großflächige Fenster sind zu untergliedern. Glasbauflächen sind unzulässig.

- Ein Kniestock ist bis zu einer Höhe von max. 50 cm zulässig, gemessen von der Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren. Schnittpunkt Außenseite Mauerwerk bzw. Drempe.

4.0 Nebenanlagen

- 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 Hauptdaches übereinstimmen. Abweichungen in der Dachneigung bis 2° 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 Zufahrtsmöglichkeit 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 offenerporigen Bodenbelägen befestigt werden. Der Versiegelungsgrad ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. (Rasenpflaster, Rosengittersteinen, wassergebundene Decke usw.) Je Wohnungseinheit sind auf dem Grundstück mind. 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

- Stützmauern über 1,20 m Höhe sind unzulässig. Stützmauern sind in den Eingeböden darzustellen.

5.0 Grünflächen

- 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. Auffällige steile Böschungen und Abgrabungen sind unzulässig. Die Böschungen sind mit heimischen Hecken und Strüchern zu bepflanzen.

Fremdländische bzw. nicht heimische Gehölze dürfen für Einfriedungen auf den Grundstücksgrenzen 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 unbaute 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 ungebauten Grundstücken.

Folgende standortheimische Gehölzarten werden empfohlen:

Bäume: Obstbäume in Sorten, Eberesche, Eiche, Birke, Ahorn, Rotbuche, Nußbaum, Kastanie und Salweide.

Sträucher: Haselnuß, Weißdorn, Schlehe, Roter Hartriegel, Holunder, Kreuzdorn, u. Hecken: Wildrosen und Salweide.

Im westlichen Übergangsbereich vom Baugebiet in die offene Landschaft ist eine ca. 4 m breite durchgehende freistehende Windschutzpflanzung anzulegen. Diese liegt im öffentlichen Bereich und wird durch Anpflanzen von Heckenkomplexen, Gruppen aus Bäumen 1. und 2. Ordnung sowie Obstbäumen landschaftsgerecht gestaltet.

Die Neuanpflanzungen im öffentlichen Bereich erfolgen nach Abschluß der Erschließungsmaßnahmen. Die Baum- und Sträucherarten sind entsprechend der Gehölzliste zu pflanzen.

a) Bäume

- | | |
|---------------------|--------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Landspfahle | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Alnus glutinosa | Schwarzerie |
| Betula pendula | Birke |
| Corpinus betulus | Hainbuche |
| 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 |
| Corpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus padus | Traubeneiche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn |
| Rosa canina | Hundrose |
| Sambucus nigra | Holunder |
| Salix caprea | Salweide |
| Viburnum lantana | Schneebeil |
| Burnum latifolium | Wasserschneeball |

6.0 Einfriedungen

Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen. Zu den öffentlichen Verkehrsräumen hin sollten bevorzugt ein mit heimischen Laubstrüchern hinterplanter Holzzaun oder eine lebende Hecke aus blühenden und fruchttragenden Hecken Verwendung finden.

Bei Holzläuzen darf der massive Sockel max. 0,20 m hoch sein. Bruchsteinmauerwerk oder geputzte Mauerschleiben werden ebenfalls zugelassen. Die Höhe der Einfriedung darf 1,00 m nicht überschreiten.

Zwischen den Grundstücken und an den hinteren Grundstücksgrenzen sind durchgehende Mauerschleiben nicht zulässig. Maschendrahtzäune sind nur als Begrenzung zwischen den Grundstücken zulässig. Diese sind jedoch zu hinterpflanzen.

7.0 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers, Böschungen, 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 an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützwerke (Stützwerke für die Randbefestigung) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m sowie Straßenkompenssockel einschließlich der Möste 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 Soweit Bodenfunde auftreten sind diese umgehend dem Amt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt Habberge anzuzeigen.

10.0 Grundwasser, Regenwassernutzung, Einsatz alternativer Energien

Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Regenwasser 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 ortsgestalterisch und baurechtlich vertretbar sind.

11.0 Flächenverriegelungen

Bei der Bebauung sollen möglichst wenig Flächen versiegelt werden. Die Belagswahl für die zu befestigenden Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsgeeigneter Beläge wie z.B. Pflaster mit Rosenfuge, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rosengittersteine etc. auszurichten, wenn keine anderen Auflagen bestehen.

Auch öffentliche Stellplätze sind mit wasserundurchlässigen Materialien zu befestigen.

Unverschmutzte Oberflächenwässer von Dachflächen oder andere Nebenflächen können soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen versickert werden.

Dabei ist z. B. bei öffentlichen sorgfältig darauf zu achten, daß tatsächlich nur nicht verunreinigtes Wasser der Versickerung zugeführt wird. Die Versickerung über technische Anlagen, wie Sickerschächte ist wasserrechtlich zu behördern. Hierfür können auch Sammeltrichter gestellt werden.

12.0 Hinweis

Es wird darauf hingewiesen, daß sich im westlichen Bereich des Planungsbereiches Sportanlagen befinden. Sich dadurch ergebene Immissionen auf das östliche Baugebiet sind daher zu dulden.

06.12.1995

ZEICHENERKLÄRUNGEN ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1.0 Nutzungsschablone

A	B	Art der baulichen Nutzung Zahl der Vollgeschosse Grundflächenzahl GFZ Geschöflächenzahl GFZ bzw. Baumassenzahl Dachform Bauweise
C	D	
E	F	

2.0 Abgrenzung 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)
WA
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO mit den in den textlichen Festsetzungen genannten Gestaltungs- festsetzungen zur Erhaltung einheitlicher baugesetzerischer Maßnahmen.

4.0 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 ff BauNVO)
I = E
0,3
0,5
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Geschöflächenzahl GFZ
Grundflächenzahl GRZ §19 BauNVO
Geschöflächenzahl 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

SD, KD
Dachform: Satteldächer (SD)
Krüppelwalmdach (KD)
Dachneigung: 30 - 38°

6.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §23 BauNVO)
Überbaubare Grundstücksfläche mit möglicher Gebäudestellung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit vorgegebener zwingender Hauptfirstrichtung
Baugrenze (§23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

7.0 Stellplatz und Garagenflächen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §12 Abs. 1 BauNVO)
Garagenflächen in Hauptbaukörper einbezogen als Anbau an den Hauptbaukörper oder freistehend. Grenzbebauung ist für Garagen zulässig. Stellplätze sind auf den Grundstücken den Garageneinbauten vorzulegen.

8.0 Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Öffentliche Verkehrsfläche mit Maßangaben
Fahrverkehr und Fußgänger mit Mehrzweckstreifen
Straßenbegrenzungslinie

9.0 Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)
Grünflächen
Pflanzgebot von Einzelbäumen oder Gruppen (Hochstämme) für die Gestaltung der Straßenräume, Erhaltung bzw. Ergänzung von best. Grünanlagen sowie als Begrenzung zur freien Landschaft.
Pflanzgebot gilt für öffentliche und private Grünflächen. Geringfügige Abweichungen gegenüber dem eingezeichnetem Standort sind möglich.

Pflanzgebot für Laubgehölze (kleinkronige Bäume und Sträucher) zur Begrünung der Böschungen und Ortsrandeingrünung
Öffentliche Grünflächen als Straßenbegleitgrün und Ortsrandeingrünung

Parkanlage
best. gepl.

10.0 Flächen für den Gemeinbedarf (§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
best. gepl.

Flächen für Gemeinbedarf
Sportanlagen
Spielplatz

11.0 Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
Firstrichtung
Satteldach, Dachneigung 30 - 38 Grad
Krüppelwalmdach, Dachneigung 30 - 38 Grad
Bestehende Grundstücksgrenzen
Flurnummer
Parzellenummer
Bestehendes Hauptgebäude
Bestehendes Nebengebäude
Böschungen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Geländeschnittführung

erschließungszone des Naturparks Habberge - Schönbach

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

Bauverbotszone entlang der Kreisstraße
(Innerhalb der Zone dürfen keine Flächen überbaut werden. Auch untergeordnete Nebenanlagen sind unzulässig).

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 06.12.1995 beschlossen, für das Gebiet Winterleite, Gemeindefeld Schönbach, Gemeinde Ebelbach, einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß §2 Abs. 1 BauGB am 14.12.1995 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bürgerbeteiligung gem § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 21.12.1995 bis 18.01.1996 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 17.07.1996 wurde mit der Begründung aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom 20.03.1996 gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.08.1996 bis 06.09.1996 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 26.07.1996 bekannt gemacht.

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

Anzeigeverfahren wurde durchgeführt
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes wurde am 16.07.1997 gem. §12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Ebelbach, Schloß Gleisenu, Georg-Schäfer-Str. 56, 97500 Ebelbach, zu jedemmons Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 5 BauGB sowie des §215 Abs. 1 und 2 ist hingewiesen werden.

Der Bebauungsplan ist dem Landratsamt Habberge gemäß § 11 Abs. 1 Baugesetzbuch angezeigt worden.

Häufert, 3.6.97
Landratsamt Habberge i.A.

Dr. Weimann
Regierungsrat

Nr.	Änderungen	geg. am	Name	geg. am	Name
04	Geminderl nach Bescheid d. Landratsamtes v. 06.06.1997	06.06.1997	Schmidt	06.06.1997	Alka
03	Plat 4.1 geändert nach Satzungsbeschluss vom 11.12.1996	11.12.1996	Schmidt	11.12.1996	Alka
02	Geminderl nach Gemeinderatsbeschluss vom 17.07.1996	17.07.1996	Schmidt	17.07.1996	Alka
01	Geminderl nach Bewilligungsbeschluss vom 20.03.1996	20.03.1996	Kober	20.03.1996	Alka

Vorhaben: Bebauungsplan Gemeinde Ebelbach
Projekt-Nr.: 1304
Plan-Nr.: 1

Landkreis: Habberge
Tag: Name
entw. Nov. 1995 Alka
gez. Nov. 1995 Schmidt
gepr. Dez. 1995 Alka

1:1000
Lageplan "Winterleite" GT Schönbach

Vorhabensträger: Gemeinde Ebelbach
Schloß Gleisenu, Georg-Schäfer-Str. 56, 97500 Ebelbach
Entwerfer: PERRY ALKA INGENIEURBÜRO
Distelried 8, 97437 Häufert, Tel. (09521) 9009 - Fax 5083
14. Juli 1997
Datum: Unterschrift: Bürgermeister