

**PRÄAMBEL**

Die Gemeinde Ebelsbach erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. S. 1509) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2012 (GVBl. S. 30) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. 2007 I S. 588), zuletzt geändert am 8.04.2013 (GVBl. S. 689) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 466) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Mit der "1. Änderung des Bebauungsplanes Bahnhofstraße - ehemaliges BayWa Gelände" werden alle bisherigen getroffenen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes ersetzt.

**B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO**

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
  - 1.1 Sonstiges Sondergebiet – Zweckbestimmung Nahversorgung (§ 11 Abs. 2 BauNVO)  
Zulässig sind folgende Betriebsformen und Verkaufsflächen (VF):  
- Lebensmitteldiscounter 1.000 qm VF
  - 1.2 Gewerbegebiet  
Betriebswohnungen sind nicht zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
  - 2.1 Grundflächenzahl GRZ: 0,8 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
  - 2.2 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)  
Die maximale Gebäudehöhe wird mit 237,50 m üNN festgesetzt.
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - 3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)  
Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, bei der auch Einzelgebäude bis 65 m Länge zulässig sind.
  - 3.2 Baugrenze: siehe Planeintrag (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes in Abweichung des Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO (siehe C.2.)
- 4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25)
  - 4.1 Pflanzgebote innerhalb der Bauflächen  
Es sind hochstämmige Laubbäume, StU 14/16 zu pflanzen.  
Die entsprechenden Planeinträge sind bei Baumpflanzungen lagemäßig nicht bindend.
  - 4.2 Flächen mit Begrünungsbindung  
Die entsprechenden Flächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.
  - 4.3 Versiegelung  
Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar sind wasserdurchlässige Beläge zu wählen (z.B. Schotter, versickerungsfähiges Pflaster).
  - 4.4 Artenschutzmaßnahmen  
Im Bereich der westlichen Grünfläche sind mind. 3 Lesesteinhaufen als Versteck für Reptilien herzustellen.  
Gehölzrodungen sind nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig.

**C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen**

1. Gebäude
  1. Dachform  
Pultdach, Flachdach. Dachneigung 4-15°.  
Dacheindeckung: alle harten Dacheindeckungen.
  2. Abstandsflächen  
Die Tiefe der Abstandsflächen von allen Außenwänden wird gem. Art. 81 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 Ziff. 6 BayBO 2008 und Art. 6 Abs. 7 BayBO mit 0,2 H (Wandhöhe), mind. jedoch 3 m, festgesetzt.

**D. Hinweise**

1. Das Baugebiet liegt im Gefahren- und Risikobereich für ein extremes Hochwasser des Mains. Auf Hochwasserschutzmaßnahmen und eine hochwasserangepaßte Bauweise wird hingewiesen.
2. Grenzabstände bei Bepflanzungen  
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten:  
Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze  
Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze
3. Denkmalpflege  
Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.  
Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayerDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.

**VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES PLANES**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 30.01.2013 die Änderung des Bebauungsplanes als Planungsvorhaben der Innenentwicklung gem. §13a BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

In der Bekanntmachung 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. §13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB ist vom 19.08.2013 bis 03.09.2013 erfolgt.

Zum Entwurf des Bebauungsplan mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.  
Die Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Aufgrund des Verfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf des Bauleitplanes geändert und ergänzt. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zum geänderten Entwurf gegeben.

Die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Entwurfes gem § 4a Abs. 3 BauGB fand in der Zeit vom ..... bis ..... statt. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am .....

Die Gemeinde Ebelsbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom ..... gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Ebelsbach, den ..... (Siegel)

.....  
W. Ziegler, Erster Bürgermeister

Ausgefertigt

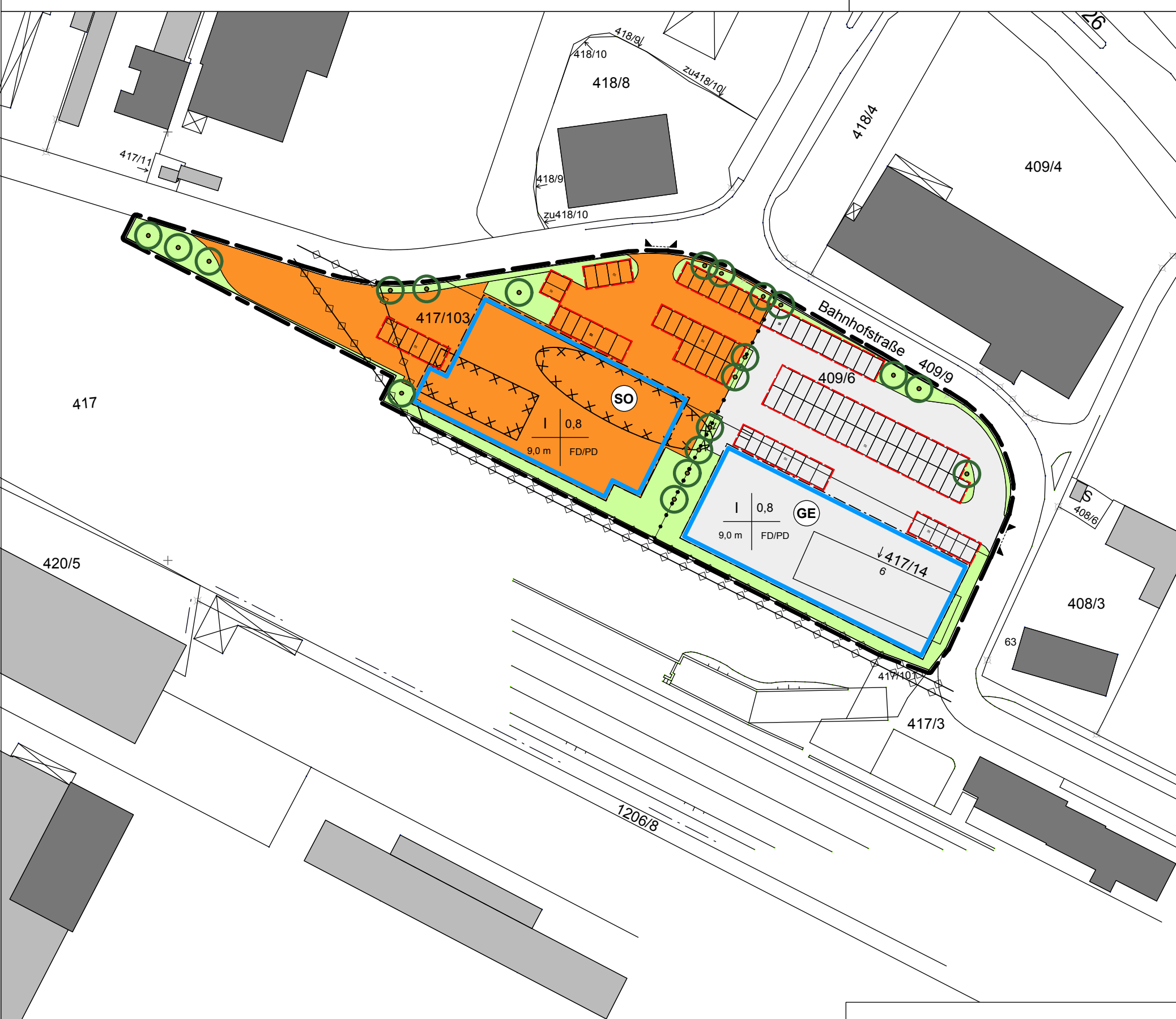
Gemeinde Ebelsbach, den ..... (Siegel)

.....  
W. Ziegler, Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.

Gemeinde Ebelsbach, den ..... (Siegel)

.....  
W. Ziegler, Erster Bürgermeister



**Hinweise**

	vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
	vorhandene Haupt-/Nebengebäude

**A Festsetzungen durch Planzeichen**

**1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 8 und 11 Abs. 2 BauNVO)**

- Sonstiges Sondergebiet Nahversorgung
- Gewerbegebiet

**2. Mass der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)**

- 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) (siehe Nutzungsschablone)

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)**

- Baugrenze
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- a abweichende Bauweise

**4. Flächen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)**

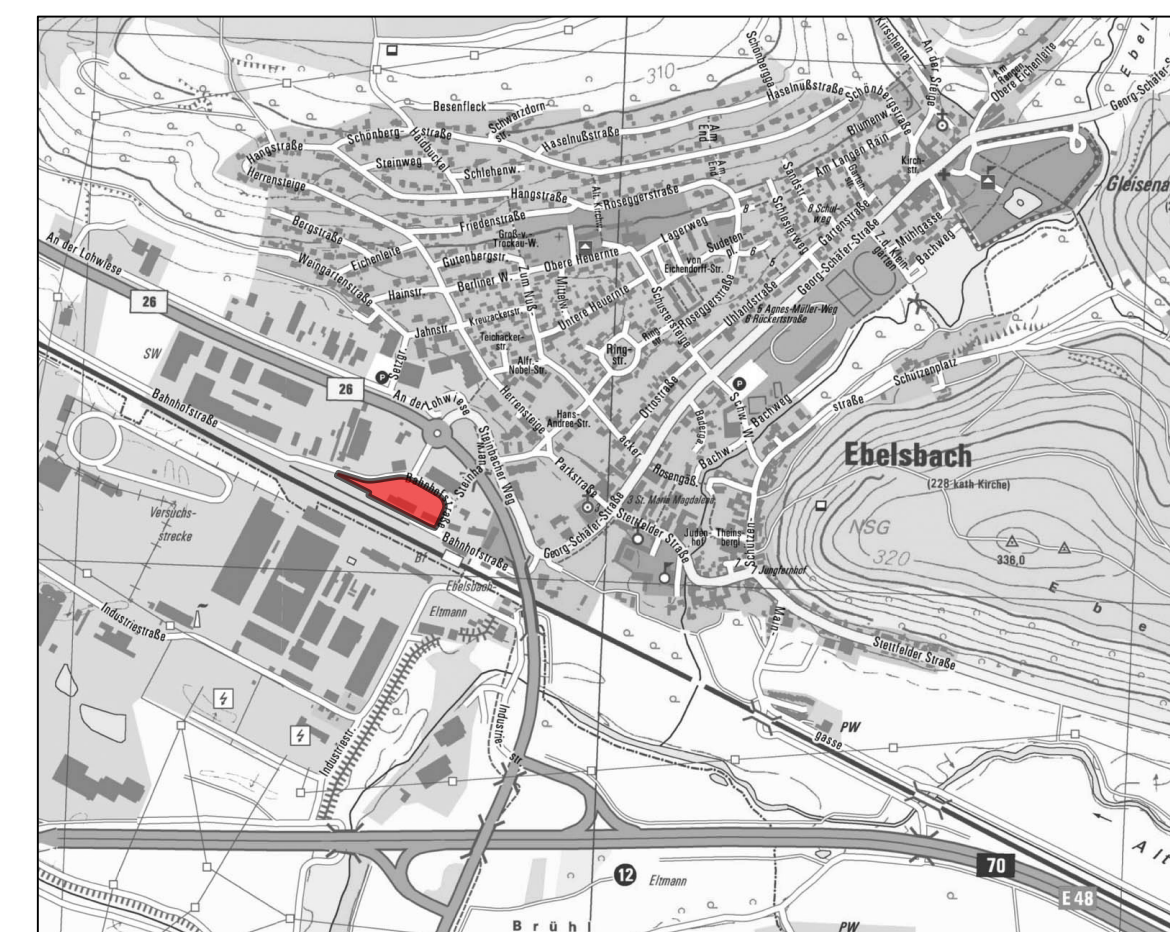
- Pflanzgebot Laubbäume (nicht standortgebunden)
- Fläche mit Begrünungsbindung innerhalb der Baufläche

**5. Flächen für Versorgungsanlagen sowie Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§9 Abs.1 Nr.12, 13, 14 und Abs.6 BauGB)**

- Unterirdische Abwasserleitung

**6. Sonstige Planzeichen**

- | Zahl der Vollgeschosse | Grundflächenzahl | Nutzungsfestsetzungen   |
|------------------------|------------------|---|
| Max. Traufhöhe         | Dachform         |   |
|                        |                  | Abgrenzung der Teilflächen Sondergebiet und Gewerbe   |
|                        |                  | Zufahrt   |
|                        |                  | Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) |
|                        |                  | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  |



**GEMEINDE EBELSBACH**



**Bebauungsplan „1. Änderung des Bebauungsplanes Bahnhofstraße - ehemaliges BayWa Gelände“**

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / tk / ck  
datum: 09.10.2013 ergänzt:

**TEAM 4 landschafts + ortspannung**  
bauernschmitt · enders  
90491 nürnberg oedenberger str 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99  
www.team4-landschaftsplanung.de info@team4-landschaftsplanung.de



**ARCHITEKTURBÜRO KOLLISCHON**  
90530 Wendelstein Zum Handwerkerhof 1

Tel. 09129/28288-0  
Fax 09129/28288-10  
E-Mail: info@kollischon.de