



3. Bauweise, Baugrenzen

3.1 Bauweise

- o offene Bauweise
- △ ED Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

3.2 Baugrenzen

Baugrenze
 Mindestgrenz- und Mindestgebäudeabstand nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 6, sind einzuhalten.
 Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen sind unter Beachtung des Art. 6 BayBO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig (vgl. B II 3. Nebenanlagen).

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Gehweg - Bestand (Georg-Schäfer-Straße)
- P Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkplätze

5. Freiflächen

5.1 Private Freiflächen

Die privaten Freiflächen sind mit überwiegend standortheimischen Gehölzen (siehe Artenliste) zu gestalten und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten.

5.2 Befestigung von Wegen, Zufahrten und Hofflächen

Die Wege, Zufahrten und Hofflächen sind wasser- und luftdurchlässig zu befestigen (Schotter oder Fugenpflaster). Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen etc. sind nicht zulässig.

6. Hochwasserschutz

Für Gebäude, die im faktischen Überschwemmungsgebiet des Ebelsbachs (Geländehöhe auf bzw. unter 228,40 m üNN) errichtet werden, gelten folgende Festsetzungen:
 - Das Untergeschoss des Gebäudes muss wasserdicht hergestellt werden.
 - Lichtschächte oder sonstige Wandöffnungen müssen 0,2 m höher als das umgebende Gelände liegen (vgl. B I 2.5).
 - Im Falle von Lagerungen von wassergefährdenden Stoffen unter der o.g. Höhe, insbesondere von Heizöl, ist ein konstruktiver Anlagenschutz - z.B. gegen das Aufschwimmen von Lagertanks - vorzusehen.

7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans "Am Ebelsbach"
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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

- Dach
- 1 Dachformen

SD, KWD, Zulässige Dachformen sind: Satteldach, Krüppelwalmdach, **FD, PD** Flachdach und Pultdach

- 2 Dachneigung

Gebäude mit bis zu 2 Vollgeschossen:
 SD, PD und KWD: 10 - 45°, FD: bis zu 10°
 Gebäude mit mehr als 2 Vollgeschossen:
 SD, PD und KWD: 10 - 30°, FD: bis zu 10°

- 2 Kniestock

Maximal zulässiger Kniestock: 1 m
 Unterer Bezugspunkt: Fußbodenoberkante im Dachgeschoss
 Oberer Bezugspunkt: Unterkante Pfette

- 3 Nebenanlagen

Nebenanlagen wie Garagen, Carports oder Geräteschuppen etc. dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, wenn sie eine Gesamtfläche von 40 m² nicht überschreiten (vgl. B I 3.2 Baugrenzen).

- 4 Einfriedungen

Im Bereich der Wendeanlage in der Badergasse muss zwischen Einfriedung und Fahrbahnrand ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten werden.

- 5 Sonstiges

Bei der Fassadengestaltung sind grelle, reflektierende sowie fluoreszierende Anstriche und Materialien nicht zulässig. Dies gilt auch für Nebenanlagen.

C. Vermerke (§ 9 Abs. 6 BauGB)

--- Grenze des 60-m-Bereichs entlang dem Ebelsbach
 Bauliche Anlagen im 60-m-Bereich bedürfen der Anlagenehmigung nach § 36 WHG i.V.m. Art. 20 BayWG.

D. Hinweise

- bestehende Gebäude

- geplantes Gebäude
- ⊗ 228,15 Höhenpunkt/ m üNN
- bestehende Flurstücksgrenzen

Erklärung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Höchstzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	zulässige Dachformen

Hinweis zum Hochwasserschutz:

Der Wasserspiegel extremen Hochwassers (HQextrem) kann im Rosengässchen 228,49 m üNN erreichen. Es wird empfohlen, die EFOK auf 228,50 m üNN anzuheben.

E. Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat der Gemeinde Ebelsbach hat die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans "Am Ebelsbach" gemäß § 13 a BauGB in der Sitzung am 22.07.2020 beschlossen.
- In der ortsüblichen Bekanntmachung vom 27.08.2020 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 01.09.2020 bis 15.09.2020 durch Auslegung der Planunterlagen.
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 16.09.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.09.2020 bis 30.10.2020 beteiligt.
- Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 16.09.2020 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.10.2020 bis 13.11.2020 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Ebelsbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 18.11.2020 die Bebauungsplan-Änderung gem. § 10 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 18.11.2020 als Satzung beschlossen.

Ebelsbach, den **-7. Dez. 2020**

 Martin Horn, 1. Bürgermeister

Ebelsbach, den **-7. Dez. 2020**

 Martin Horn, 1. Bürgermeister

Ebelsbach, den **-7. Dez. 2020**

 Martin Horn, 1. Bürgermeister

Ebelsbach, den **-7. Dez. 2020**

 Martin Horn, 1. Bürgermeister

Ebelsbach, den **-7. Dez. 2020**

 Martin Horn, 1. Bürgermeister

Ebelsbach, den **-7. Dez. 2020**

 Martin Horn, 1. Bürgermeister

Ebelsbach, den **-7. Dez. 2020**

 Martin Horn, 1. Bürgermeister

Ebelsbach, den **-7. Dez. 2020**

 Martin Horn, 1. Bürgermeister

Ebelsbach, den **-7. Dez. 2020**

 Martin Horn, 1. Bürgermeister

Ebelsbach, den **-7. Dez. 2020**

 Martin Horn, 1. Bürgermeister

Ebelsbach, den **-7. Dez. 2020**

 Martin Horn, 1. Bürgermeister

Ebelsbach, den **-7. Dez. 2020**

 Martin Horn, 1. Bürgermeister

Ebelsbach, den **-7. Dez. 2020**

 Martin Horn, 1. Bürgermeister

Ebelsbach, den **-7. Dez. 2020**

 Martin Horn, 1. Bürgermeister

Ebelsbach, den **-7. Dez. 2020**

 Martin Horn, 1. Bürgermeister

Ebelsbach, den **-7. Dez. 2020**

 Martin Horn, 1. Bürgermeister

Ebelsbach, den **-7. Dez. 2020**

 Martin Horn, 1. Bürgermeister

Ebelsbach, den **-7. Dez. 2020**

 Martin Horn, 1. Bürgermeister

Ebelsbach, den **-7. Dez. 2020**

 Martin Horn, 1. Bürgermeister

Ebelsbach, den **-7. Dez. 2020**

 Martin Horn, 1. Bürgermeister

Ebelsbach, den **-7. Dez. 2020**

 Martin Horn, 1. Bürgermeister

Ebelsbach, den **-7. Dez. 2020**

 Martin Horn, 1. Bürgermeister

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 18.11.2020 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans "Am Ebelsbach", 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 21.01.1974 im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans "Am Ebelsbach".

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

1. Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

0,4 / 0,6 Grundflächenzahl (GRZ):
 im Allgemeinen Wohngebiet (WA): maximal 0,4
 im Mischgebiet (MI): maximal 0,6

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 / 1,2 Geschossflächenzahl (GFZ), Höchstmaß im WA: 0,8
 Höchstmaß im MI: 1,2

2.3 Zahl der Vollgeschosse

II / III Als Höchstmaß sind 2 oder 3 Vollgeschosse zulässig.
 Bei 3-geschossiger Bebauung ist die Verwirklichung des obersten Geschosses nur als Dachgeschoss zulässig.

2.4 Gebäudehöhen

TH: 3 / 6 / 7 / 9 m Maximale Traufhöhen für Gebäude am Hang (entlang d. Georg-Schäfer-Str.)
 3 Vollgeschosse 2 Vollgeschosse
 Bergseite: 6 m 3 m
 Talseite: 9 m 6 m

Ebenes Gelände bzw. geringes Gefälle (unterer Bereich der Badergasse):
 2 Vollgeschosse/ Dachneigung bis zu 10°: maximale Traufhöhe: 7 m
 2 Vollgeschosse /Dachneigung 10 - 45°: maximale Traufhöhe: 6 m
 Unterer Bezugspunkt: Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK)
 Oberer Bezugspunkt: Schnittpunkt zwischen Wand und Dachaußenhaut

2.5 Höhenlage der Gebäude

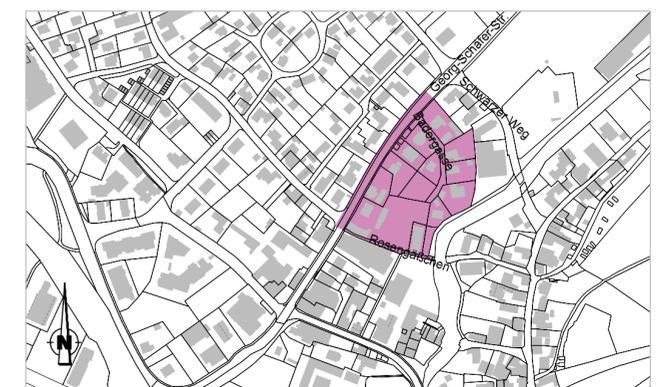
Maximale Höhe:
 Die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (EFOK) darf maximal 0,4 m über der Oberkante der nächstgelegenen Straße bzw. der Geländeoberkante liegen, wenn die genannten Oberkanten jeweils höher als 228,40 m üNN liegen.

Mindesthöhe:
 Die EFOK muss sich mindestens auf einer Höhe von 228,40 m üNN befinden (s. "B I.6. Hochwasserschutz"). Die Mindesthöhe ist durch Geländeaufschüttung zu erreichen. Der Abstand zwischen dem aufgeschütteten Gelände und der EFOK (Gebäudesockel) darf maximal 0,4 m betragen.

Die EFOK wird in der Mitte der Gebäudeseite ermittelt. Auf die nächstgelegene Straße ist im rechten Winkel zur Gebäudeseite Bezug zu nehmen. Bei Eckgrundstücken gilt die übergeordnete Straße (Georg-Schäfer-Straße) als Referenz.

Zum Schutz vor Überflutung von Wohngebäuden bei Starkregen sind Öffnungen mindestens 0,2 m über dem umliegenden Gelände anzuordnen. Lichtschächte sind mindestens 0,2 m über Gelände zu ummauern.

Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist die DIN 1986 Bl. 1 Ziff. 14 - Schutz gegen Rückstau - zu beachten.



Übersicht

M 1 : 5.000

Gemeinde Ebelsbach, Landkreis Haßberge

2. Änderung des Bebauungsplans "Am Ebelsbach"

DR.-ING. CÄCILIE NEUBAUER STADTPLANERIN SCHROTTENBERGASSE 12 96049 BAMBERG FON: 0951/5090286 FAX: 0951/2974907 e-mail: caccilie.neubauer@web.de	Entwurf	Maßstab 1 : 1.000
	aufgestellt:	22.07.2020
	geändert:	16.09.2020
	geändert:	18.11.2020