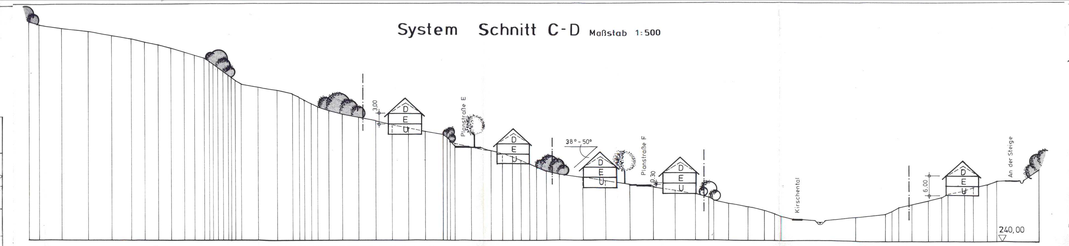
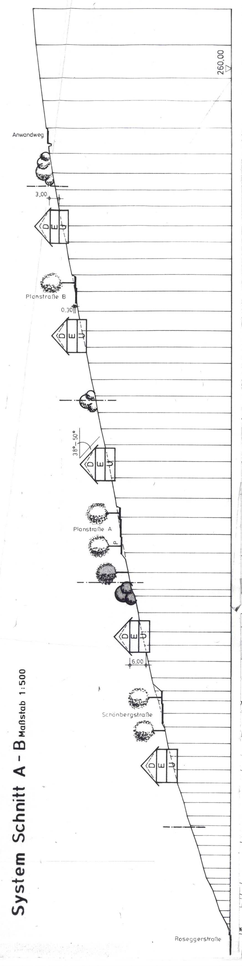




Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gem. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i. d. F. vom 21.11.1985 (GVBl. S. 677) und § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl I S. 132). Der Bebauungsplan wurde am als Satzung beschlossen.

Die Festsetzungen beruhen auf Art. 25 GO, § 9 BauGB und/oder der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 1763), Art. 91 Bayer. Bauordnung i. d. F. vom 06.08.1998 (GVBl S. 214) unter Berücksichtigung der Planzeichenverordnung 1981 und den Planungshilfen für die Bauleitplanung.

Textliche Festsetzungen für den Geltungsbereich

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung des Baugebietes "Oberer Schönberg" wird entsprechend der Bau NVO § 4 als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Im Osten des Planungsgebietes wird unter Bezugnahme auf den Flächennutzungsplan ein Teilbereich entsprechend § 5 BauNVO als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) 0,4

Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,8

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 530 m².

Für das Baugebiet wird offene Bauweise festgesetzt.

1.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen.

Zulässig sind Gebäude mit Erdgeschoß u. Untergeschoß sowie Erdgeschoß u. Untergeschoß u. Dachgeschoß (E+U+D).

1.1 Sichtbetonoberflächen, Sichtmauerwerk und Holzverkleidungen sind in Teilbereichen zulässig. Grundsätzlich sind keine grellen disharmonischen Farben zugelassen. Fassadenmalereien sind unzulässig. Weiße und schwarze Außenanstrichfarben werden ausgeschlossen.

1.2 Für die Außenbehandlung der Holzbestandteile sind Naturfarben zu verwenden. Tiefbraune bis schwarze Farbtöne sind nicht gestattet.

1.3 Bei der Fassadengestaltung ist die Verwendung von Kunststoffen und Asbestfaserzement nicht zulässig.

1.4 Die Dächer sind als Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach auszuführen. Dachneigung 32° - 42°

1.5 Dachdeckungsmaterial: einheitlich naturrote Ziegel.

1.6 Bei ausgebautem Dachgeschoß > 35% sind Dachgauben (Dacherker) zulässig.
Der Abstand vom Giebelortgang 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 Fensterformaten zu versehen. Die Höhe der Dachgauben darf max. 1,25 m betragen. Die Brüstung muß in der Dachebene liegen.

1.7 Dachüberstände: traufseitig bis max. 50 cm
giebelseitig bis max. 40 cm

1.8 Es sind stehende Fensterformate zu wählen. Großflächige Fenster sind zu untergliedern. Glasbausteinflächen sind unzulässig.

2.0 Hohenfestsetzungen

Für bergseitig stehende Häuser:

Traufhöhe: bergseitig max.3,00 m über OK - gewachsenem Gelände
talseits max.6,00 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 anzuordnen (gemessen in Hausmitte). Von Baubeginn sind die Anschlußmöglichkeiten an den Ortskanal zu prüfen.
Erfolgt die Einstellung der Häuser abweichend der vorneg getroffenen Festsetzung mit OK Decke über dem Kellergeschoß unter den Straßenniveau, ist mittels Hebeanlage zu entwässern.

3.0 Nebenanlagen

3.1 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 Hauptdaches übereinstimmen. Abweichungen in der Dachneigung bis 5° zum Hauptdach sind zulässig. Die Eindeckung muß mit dem Hauptdach übereinstimmen.
Grenzgaragen, die mit der Nachbargarage zusammengebaut werden, müssen in gestalterischer Hinsicht und in ihren Abmessungen eine baulliche Einheit bilden.
Vor sämtlichen Garagen ist ein Stauraum von mind. 5 m einzuhalten.

Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind mit offenporigen Bodenbelägen zu befestigen.
(Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen, wassergebundener Decke oder Spurbahnen usw.)
Keine Versiegelung z. B. mit Verbundstein.
Ausnahmen ist auf dem Grundstück mind. 1 Stellplatz nachzuweisen.

4.0 Grünflächen

4.1 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 unzulässig. Die Böschungen sind mit heimischen Hecken und Sträuchern zu bepflanzen. Im Übergangsbereich von Baugebiet in die offene Landschaft sind die bereits strackenweise vorhandenen windschutzhecken durchgehend zu ergänzen. Diese liegen im öffentlichen Bereich.
Nicht standortgerechte und fremdländische Pflanzen sind im Übergangsbereich zur freien Landschaft unzulässig.
Soweit auf den einzelnen Grundstücken kein Pflanzgebot dargestellt ist, ist auf den privaten Grundstücken je mm 30 m² unbebaute Fläche an geeigneter Stelle ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen.

Pflanzen: heimische Laubbäume, Sträucher und Hecken
Folgende standortheimische Gehölzarten werden empfohlen:

Bäume: Obstbäume in Sorten, Eberesche, Eiche, Birke
Ahorn, Nußbaum

Sträucher: Haselnuß, Weißdorn, Schlehe, Roter Hartriegel, Holunder, Kreuzdorn , Wildrosen

Die Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach dem Bezug der Gebäude durchzuführen.

Die Mindestbreite der innerhalb des Pflanzgebotes vorgesehenen Neupflanzungen in öffentlichen Bereich sind mind. dreireihig bzw. in einer Breite von 6 m anzulegen.

Die im Grünordnungsplan vorgesehenen Maßnahmen und Neuanpflanzungen sind jeweils zur Fertigstellung der Erschließung eines Bauabschnittes auszuführen.

Die Neupflanzung innerhalb des Pflanzgebotes auf privatem Grund zwischen den Parzellen 27 bis 31 und 32 bis 36 ist im Zuge der Erschließung des Bauabschnittes 1 von der Gemeinde durchzuführen.

5.0 Einfriedungen

Als Einfriedung zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nozbäume, Bruchsteinmauerwerk oder gespitzte Mauerscheiben vorzusehen.
Höhe max. 1,00 m
Der Zaun kann auch aus einer Hecke mit heimischen Laubgehölzen angeordnet werden. Auch sind Kombinationen zwischen den vorgenannten Materialien möglich.
Die Erstellung eines Sockels ist zulässig.

Sockelhöhe: max. 0,20 m
Zaun: max. 0,80 m

Zwischen und an den hinteren Grundstücksgrenzen sind durchgehende Mauerscheiben nicht zulässig.
Maschendrahtzäune sind nur als Begrenzung zwischen den einzelnen Grundstücken zulässig.

6.0 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 Anliegern zu dulden, sie gehören zu den Baugrundstücken. Entschädigungsansprüche ergeben sich hieraus für die betroffenen Eigentümer nicht.

7.0 Mülltonnen sind in geschlossenen Boxen oder in den Garagen unterzubringen

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

Hinweise:

Zur Bereitstellung von umweltfreundlicher Energie beabsichtigt die Gemeinde das Baugebiet mit Gas zu erschließen.
Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, hiervon Gebrauch zu nachen.

Speicherbecken für die Regenwassernutzung z. B. Gieben oder Beregnung von Grünanlagen sowie baulicher Einrichtung zur Gewinnung alternativer Energie (z. B. Solarenergie) werden zugelassen, soweit sie ortsgestalterisch und baurechtlich vertretbar sind.
Eine Abbauzunahme Nutzung des Regenwassers bedarf einer gesonderten Genehmigung.

Der Grünordnungsplan vom 15.04.1991 in der Fassung vom 18.03.1992 ist bindender Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zeichenerklärung zu den planlichen Festsetzungen

1.0 Nutzungsschablone

A	B	A Art der baulichen Nutzung
		B Zahl der Vollgeschosse
C	D	C Grundflächenzahl GRZ
		D Geschoßflächenzahl GFZ
E	F	E Dachform
		F Bauweise

2.0 Abgrenzung (nach § 9 Abs. 7 BauGB)

Geltungsbereich nach § 9/7 BauGB

Neue Grundstücksgrenzen als mögliche Teilung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Einteilung der Bauabschnitte

3.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA — Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO mit den in den textlichen Festsetzungen genannten Gestaltfestsetzungen zur Einhaltung einheitlicher baugestalterischer Ansichten.

MD — Dorfgebiet nach § 5 BauNVO mit den in den textlichen Festsetzungen genannten Gestaltfestsetzungen zur Erhaltung einheitlicher baugestalterischer Absichten.

4.0 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 16/17 BauNVO

E+U+D — Erdgeschoß + Kellergeschoß + Dachgeschoß

0,4 — Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO

0,8 — Geschoßflächenzahl GFZ § 20 BauNVO

5.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

O — Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)
1. Im Bebauungsplan kann die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt werden.
2. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen. Im Bebauungsplan können Flächen festgesetzt werden, auf denen Einzelhäuser, nur Doppelhäuser, nur Hausgruppen oder nur zwei dieser Hausformen zulässig sind.

E — Nur Einzelhäuser zulässig

SD,WD,KD — Dachform: Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdach

Dachneigung: 32° - 42°

6.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Mögliche Modellstellung 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 Garagenzufahrten vorgelagert.

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

Öffentliche Verkehrsfläche mit Maßangaben Fahrverkehr und Fußgänger

Öffentliche Fußwege

Straßenbegrenzungslinie

P — Öffentliche Parkfläche

Vorhaltefläche für Erschließungsmaßnahmen

9.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

Mögliche Grünflächen

Pflanzgebot von Einzelbäumen oder Gruppen (Hochstämme) für die Gestaltung des Straßenraumes, Erhaltung bzw. Ergänzung von best. Grüngürteln sowie als Abgrenzung zur freien Landschaft. Pflanzgebot gilt für öffentliche und private Grünflächen. An der straßenseitigen Grundstücksgrenze ist mind. ein großkroniger Laubbaum (Hochstamm) zu pflanzen, Geringfügige Abweichungen gegenüber dem eingezeichneten Standort sind möglich.

Pflanzgebot für Laubgehölze (kleinkronige Bäume und Sträucher) zur Begrünung der Böschungen und Eingrünung der Grundstücksgrenzen. Im Weiteren gelten die Festsetzungen im Grünordnungsplan.

Öffentliche Grünflächen

Spielplatz

Friedhof

Bestandsgebot

Diese Flächen sind in ihrer Art zu erhalten. Eine über das bisherige Maß hinausgehende landwirtschaftliche Nutzung (z.B. Umwandlung in Ackerland) ist unzulässig.

10.0 Hinweise

106/30 — bestehende Haupt- und Nebengebäude

Flurstücksnummern

Bestehende Flurstücksgrenzen

Böschungen

Bauparzellennummer

Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch

oberirdisch

Gebäudeschnittlinien

Schnitt

Graben zur Entwässerung des anfallenden Oberflächenwassers aus den Außengebieten

offener Graben

RW — Regenrückhaltebecken (Erdbecken)

Ableiten von Außengebieten

Trafostation

F — Feuerwehr

8.1 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Sichtflächen
von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung Aufschüttung etc., die mehr als 0,80 m über die Verbindungsfläche der Straße hinausragen, freizuhaltende Fläche.
Bestehendes Gelände ist gegf. entsprechend abzutragen. (Siehe Art. 26 BayStrWG)

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 14. Juni 1989 beschlossen, für das Gebiet "Oberer Schönberg" einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.07.1989 ortsüblich bekannt gemacht.

Döschner
1. Bürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 25.07.1989 stattgefunden.

Döschner
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 15.04.1991 wurde mit der Begründung aufgrund des Aussegungsbeschlusses des Gemeinderates vom 18.04.1991 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.09.1991 bis 15.10.1991 öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung wurde am 20.8.91 bekannt gemacht.

Döschner
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Ebelsbach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 15.03.1992 den Bebauungsplan i. d. F. vom 25.03.1992 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Döschner
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Ebelsbach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 20.8.92 den geänderten Bebauungsplan i. d. F. vom 25.08.1992 aufgrund wesentlicher Änderungen nochmals gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

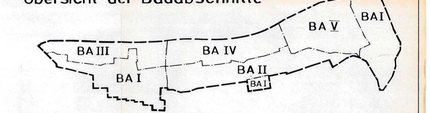
Döschner
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist dem Landratsamt Haßberge gemäß § 11 Abs.1 Baugesetzbuch angezeigt worden.
Haßfurt, 14.01.1992
Landratsamt Haßberge
I.A.
Graf
Regierungsrätin z.A.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes wurde am 29.01.92 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Ebelsbach, Zum Nussacker 9 - 11, 8729 Ebelsbach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Döschner
1. Bürgermeister

Übersicht der Bauabschnitte



C	Bauleitplan geändert lt. Beschluß	25.08.92	Mohr	25.08.92	Schöll
B	nach Grünordnungsplan 18.03.92 eingepaßt	25.03.92	Mohr	25.03.92	Allec
A	Grünordnungsplan Auslegung und Behandlung	18.03.92	Mohr	18.03.92	Allec
Nr.	Änderungen	Datum	gezeichnet	Datum	Name

Vorhaben: Bebauungsplan
Anlage -Nr.:
Gemeinde Ebelsbach
Landkreis: Haßberge
Plan -Nr.: 1C
Maßstab: 1 : 1 000
"Oberer Schönberg"

	entw.	Feb.91	Alke
	gez.	Feb.91	Mor
	geprf.	Feb.91	Alke

Vorhabenträger: Gemeinde Ebelsbach, Zum Nussacker 9 - 11, 8729 Ebelsbach
03.10.1992 Döschner
Datum Stempel u. Unterschrift 1. Bürgermeister

Entwurfsverfasser: Technisches Büro Werner, Oskar-Bernard-Straße 2-6, 97526 Bad Königshofen, Tel. 09761/2 Fax 2400
Dipl. 15.05.1991
Datum Stempel u. Unterschrift