



EBELSBACH M:1:1000 BEBAUUNGSPLAN ZWISCHEN B 26 UND WEINGARTENSTRASSE

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes
Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gem. Art. 23 und 29 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. der Bek. vom 26.10.1982 (GVBl. S. 903) i.V. mit § 1 Abs. 3 und § 10 des Bundesbaugesetzes vom 18.02.1976 i.d.F. vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1764).

Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen im Bebauungsplan
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beruhen auf § 9 des Bundesbaugesetzes vom 18.02.1976 i.d.F. vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1764) sowie Art. 91 der Bayer. Verfassung i.d.F. der Bek. vom 02.07.1982 (GVBl. S. 419), ber. S. 1030 unter Berücksichtigung der Planzeichenverordnung 1981 vom 30.07.1981 und den Planzeichnungsregeln für die Bauplanung.

1. Verbindliche Festsetzungen

1.1 MI O II+D
Mischgebiet gem. § 6 BauNVO mit folgender Einschränkung: Diskotheken sind nicht zugelassen. Der Abstand der Baugrenze von der straßenseitigen Grundstücksgrenze beträgt 4 m. Die taßseitige Traufhöhe bezogen auf das gewachsene Gelände darf 8 m nicht überschreiten. Im Bereich des Mischgebietes von der westlichen Baugrenze bis zur Eichenreihe wird eine Bebauung mit II + D zugelassen. Die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses darf in Gebäudemitte gemessen nicht über Gebeshöhe gelegt werden. Im gleichen Bereich darf die Firsthöhe bezogen auf die Gebeshöhe in Gebäudemitte gemessen, 6,50 m nicht übersteigen. Die Dachneigung wird auf 18 bis 32 ° festgesetzt.
GRZ = max. 0,4
GFZ = max. 0,6
Einfriedung entlang der Weingartenstraße Gesamthöhe max. 1,00 m einschließlich max. 0,30 m hohem Sockel bestehend aus Natursteinmauerwerk oder Beton strukturiert
Einfriedung an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen aus Maschendraht max. Zaunhöhe 1,30 m einschli. max. 0,30 m Sockel aus Beton

1.2 Bereich Mischgebiet von der Eichenreihe bis zum Sezagen
Mischgebiet gem. § 6 BauNVO mit folgender Einschränkung: Diskotheken sind nicht zugelassen. Die Bebauung wird mit III + D festgesetzt. Die Dachneigung darf 23 bis 33 ° betragen. Der Abstand der Baugrenze von der straßenseitigen Grundstücksgrenze beträgt 4 m. Die taßseitige Traufhöhe bezogen auf das gewachsene Gelände darf 8 m nicht übersteigen.
GRZ = max. 0,4
GFZ = max. 0,6
Einfriedung entlang der Weingartenstraße Gesamthöhe max. 1,00 m einschließlich max. 0,30 m hohem Sockel bestehend aus Natursteinmauerwerk oder Beton strukturiert
Einfriedung an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen aus Maschendraht max. Zaunhöhe 1,30 m einschli. max. 0,30 m hohem Sockel

1.3 GE O
Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
Diskotheken sind nicht zugelassen. Zulässige Lärmimmissionswerte welche von den anzuweisenden Firmen nicht überschritten werden dürfen.
Tag max. 65 dB (A)
Nacht max. 50 dB (A)
Die Traufhöhe wird alleits auf max. 10 m festgesetzt. Die Dachneigung darf 0 bis 15 ° betragen. Die Baumassenzahl wird auf max. 6 festgesetzt.
GRZ = max. 0,7
Einfriedung an der Straßenseite und zwischen den Grundstücken Gesamthöhe max. 2,0 m bestehend aus Maschendraht mit max. 0,50 m hohem Betonsockel

1.4 GE-bo
Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO mit folgender Einschränkung: In diesem Bereich sind nur nicht störende Betriebe oder Betriebsstelle zugelassen, sowie ausnahmsweise Wohngebäude gem. § 8 Abs. 3 BauNVO. Im Bereich GE-bo wird die Traufhöhe hangseits auf max. 8 m und taßseits auf max. 10 m festgesetzt. Die Dachneigung darf 0 bis 15 Grad betragen.
GRZ = max. 0,6
BMZ = max. 6,0
Einfriedung an der Straßenseite und zwischen den Grundstücken mit Maschendraht, Gesamthöhe max. 2,00 m, Sockel aus Beton bis 0,50 m ist zugelassen.

1.5 GE-b1o
Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO mit Einschränkung bezüglich der Lärmentwicklung (siehe Lärmschutztafeln)
Zulässige Lärmimmissionswerte welche von den anzuweisenden Firmen nicht überschritten werden dürfen.
Tag max. 55 dB (A)
Nacht max. 40 dB (A)
Diskotheken sind nicht zugelassen. Die Bebauung wird mit III + D festgesetzt. Die Dachneigung darf 23 bis 33 Grad betragen. Die Traufhöhe wird auf max. 8 m taßseits festgesetzt.
GRZ = max. 0,5
GFZ = max. 0,7
Einfriedung an der Straßenseite und zwischen den Grundstücken max. Höhe 2,2 m, Gesamthöhe mit Maschendraht, davon Sockelhöhe max. 0,50 m.

1.6 GE-b2o III+D
Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO mit Einschränkung bezüglich der Lärmentwicklung (siehe Lärmschutztafeln)
Zulässige Lärmimmissionswerte welche von den anzuweisenden Firmen nicht überschritten werden dürfen.
Tag max. 55 dB (A)
Nacht max. 40 dB (A)
Diskotheken sind nicht zugelassen. Die Bebauung wird mit III + D festgesetzt. Die Dachneigung darf 23 bis 33 Grad betragen. Die Traufhöhe wird auf max. 8 m taßseits festgesetzt.
GRZ = max. 0,5
GFZ = max. 0,7
Einfriedung an der Straßenseite und zwischen den Grundstücken max. Höhe 2,2 m, Gesamthöhe mit Maschendraht, davon Sockelhöhe max. 0,50 m.

- 1.7 SO1o**
Sondergebiet gem. § 11 BauNVO für großflächige Einzelhandelsbetriebe. Die Traufhöhe wird auf max. 10 m festgesetzt. Die Dachneigung darf 0 bis 15 Grad betragen. Die Baumassenzahl wird auf max. 6 festgesetzt. Zulässige Lärmimmissionswerte welche von den anzuweisenden Firmen nicht überschritten werden dürfen.
Tag max. 60 dB (A)
Nacht max. 45 dB (A)
Einfriedung an der Straßenseite und zwischen den Grundstücken max. Gesamthöhe 2,0 m mit Maschendraht davon Sockelhöhe max. 0,50 m
Diskotheken sind nicht zugelassen.
- 1.8 SO2o**
Sondergebiet gem. § 11 BauNVO für großflächige Einzelhandelsbetriebe. Die Traufhöhe wird auf max. 10 m festgesetzt. Die Dachneigung darf 0 bis 15 Grad betragen. Die Baumassenzahl wird auf max. 6 festgesetzt. Zulässige Lärmimmissionswerte welche von den anzuweisenden Firmen nicht überschritten werden dürfen.
Tag max. 60 dB (A)
Nacht max. 45 dB (A)
Einfriedung an der Straßenseite und zwischen den Grundstücken max. Gesamthöhe 2,0 m mit Maschendraht davon Sockelhöhe max. 0,50 m
Diskotheken sind nicht zugelassen.
- 1.9 MI O**
Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
Die Traufhöhe wird auf max. 11 m festgesetzt. Die Dachneigung darf 0 bis 15 Grad betragen. Die Baumassenzahl wird auf max. 6 festgesetzt. Zulässige Lärmimmissionswerte welche von den anzuweisenden Firmen nicht überschritten werden dürfen.
Tag max. 60 dB (A)
Nacht max. 45 dB (A)
Großflächige Einzelhandelsbetriebe und Diskotheken sind nicht zugelassen. Einfriedung entlang der Herrnsbergerstraße Gesamthöhe max. 1,0 m einschli. max. 0,30 m hohem Sockel bestehend aus Natursteinmauerwerk oder Beton strukturiert
Einfriedung an seitlichen u. rückwärtigen Grundstücksgrenzen aus Maschendraht max. Zaunhöhe 1,30 m einschli. max. 0,30 m Sockel aus Beton
- 2. Planzeichen für die Festsetzungen**
- 2.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - 2.2 Baulinie - zwingend
 - 2.3 Baugrenze
 - 2.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten
 - 2.5 Mischgebiet § 6 BauNVO
 - 2.6 Gewerbegebiet § 8 BauNVO
 - 2.7 Gewerbegebiet beschränkt für Lärmentwicklung dB (A)
 - 2.8 Sondergebiet § 11 BauNVO
 - 2.9 offene Bauweise
 - 2.10 Grundflächenzahl
 - 2.11 Geschößflächenzahl
 - 2.12 Baumassenzahl
 - 2.13 Traufhöhe über der natürlichen oder der festgesetzten Geländeoberfläche
 - 2.14 Firsthöhe über der festgesetzten Straßenebene
 - 2.15 Dachneigung
 - 2.16 einzelstündlicher Planungsrichtwert für Lärmentwicklung
 - 2.17 II+D zulässig
 - 2.18 III+D zulässig
- 3. Verkehrsflächen**
- 3.1 Straßenbegrenzungslinie
 - 3.2 öffentl. Fahrbahn
 - 3.3 Gehweg
 - 3.4 öffentliche Parkflächen
 - 3.5 vorhandener Kanal
 - 3.6 geplanter Kanal
 - 3.7 Talstation
 - 3.8 vorhandene Wasserleitung
 - 3.9 geplante Wasserleitung
 - 3.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - 3.11 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen
 - 3.12 Böschungflächen
 - 3.13 Kinderspielfeld

4. Grünflächen

- 4.1 Pflanzgebiet für Einzelbäume
- 4.2 Pflanzgebiet für Baumgruppen (thematische Luftaufnahme)
- 4.3 Pflanzgebiet für flächenhafte Anpflanzung
- 4.4 Hecken zu erhalten
- 4.5 Pflanzgebiet für alleseitige Bepflanzung
- 4.6 öffentliche Grünflächen

5. Hinweise zur Planung

- 5.1 Höhenrichtlinien des natürlichen Geländeverlaufes
- 5.2 Bestehende Gebäude
- 5.3 Bestehende Nebengebäude
- 5.4 Vorhandene Grundstücksgrenzen
- 5.5 Geplante Grundstücksgrenzen
- 5.6 Geplante Stützmauern

Verfahrensvermerk

1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 19.06.1979 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.06.1981 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 12.06.1983 wurde mit der Begründung gem. § 2 a Abs. 6 BBAUG in der Zeit vom 01.08.1983 bis 02.09.1983 öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung werden am 22.07.1985 und 01.08.1985 ortsüblich bekanntgemacht.

Ebelsbach 03.09.1987
I. Bürgermeister

2. Die Gemeinde hat mit Beschluss vom 09.10.1983 den Bebauungsplan i.d.F. vom 12.06.1983 genehmigt.

Ebelsbach 03.10.1987
I. Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist dem Landratsamt Haberge gem. § 11 Abs. 1 BauGB mitzuteilen worden.
8728 Habert, 13. NOV. 1987
Landratsamt Haberge
10. NOV. 1987

3. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am gemäß § 12 BBAUG ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolge des § 44 c sowie des § 153 a BBAUG ist hingewiesen worden.

Ebelsbach 17.12.87
I. Bürgermeister

Gemeinde Ebelsbach
Bebauungsplan zw B 26 u. Weingartenstraße M=1:1000
04.09.79
Techn. Baureferat VG Ebelsbach