I. ZEICHENERKLÄRUNGEN ZU DEN PLANLICHEN

FESTSETZUNGEN

2.0 Abgrenzung nach §9 Abs.7 BauGB

Art der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl GRZ Geschossflächenzahl GFZ

3.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-21 BauNVO)

4.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff BauNVO)

5.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

Pultdach

Satteldach

Flachdach

Grundstücksflächen

Müllstonnenstellplatz

private Grünflächen

Flächen für Gemeinbedarf

Straßenbegrenzungslinie

(____) Stromkabel - best.

Γrafostation - E.on

— — — Mögliche Grundstücksgrenze

und die Regelung des Wasserabflusses

vom 15.11.2000.

Einfahrt (max. Breite 6 m)

Versorgungsleitungen, unterirdisch

12.0 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz

Überschwemmungsgebiet HQ100₍₁₉₈₇₎

im Bereich des Landkreises Haßberge

nach Verordnung des Landratsamtes Haßberge über die Neufestsetzung des Überschwemmungsgebietes des Maines

11.0 Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

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

Abs.6 BauGB)

9.0 Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15, 22 und 25 BauGB)

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

III = E + I + DG; Flachdach: III = E + I + II

Grundflächenzahl GRZ §19 BauNVO

Geschossflächenzahl GFZ §20 BauNVO

offene Bauweise (§22 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)

Hausgruppe 50 m überschreiten. Für

vorsprünge räumlich zu gliedern.

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

iberbaubare Grundstücksfläche mit möglicher

Gebäudestellung innerhalb der überbaubaren

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

7.0 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB, § 12 Abs.1 BauNVO)

Pflanzgebot von Einzelbäumen oder Gruppen (Hochstämme) für die Gestaltung der Straßenräume,

öffentliche und private Grünflächen. Geringfügige

10.0 Flächen für Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und

Erhaltung bzw. Ergänzung von best. Grüngürteln sowie als

Abweichungen gegenüber dem eingezeichneten Standort

Abgrenzung zur freien Landschaft. Das Pflanzgebot gilt für

Abweichend von §22 Abs. 2 darf die Gebäudelänge einer

Gebäudeabmessungen über 30 m sind diese jedoch in

mindestends diesem Abstand durch Fassadenrück- oder

■■■■■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung

Mischgebiet nach § 6 BauNVO mit den in den textlichen

Festsetzungen genannten Gestaltungsfestsetzungen zur

(E = Erdgeschoss, I = 1. Obergeschoss, DG = Dachgeschoss)

Erhaltung einheitlicher baugestalterischer Maßnahmen

Dachform

Bauweise

1.0 Nutzungsschablone

 A
 B

 C
 D

 E
 F

GELTUNGSBEREICH DER 1. ÄNDERUNG

Soweit nach diesem Bebauungsplan keine anderweitigen Festsetzungen getroffen werden, gelten die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Mischgebietes "Im Bereich der Gärtnerei Mansberg" in der Fassung zum Geltungsbeschluss vom 11.12.1992 weiter.

Art der Baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung des Mischgebietes "Im Bereich der Gärtnerei von Mansberg" im Geltungsbereich der 1.Änderung wird nicht verändert.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend § 16 BauNVO festgelegt:

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN

Für das MI-Gebiet: Grundflächenzahl GRZ 0,6 Geschossflächenzahl GFZ 1,0 - Zahl der Vollgeschosse max. III

Abstandsflächen:

Die Mindestabstandsflächen zu den benachbarten Grundstücken werden durch die Baugrenzen vorgegeben. Die Maßeintragungen sind zu beachten. Der Mindestabstand beträgt 3,0 m.

Für die Abstandsflächen gilt Art. 6 Abstandsflächen, Abstände der Bayerischen Bauordnung (BayBo).

1.0 Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

zu 1.2 Dächer

Die Gebäude können auch mit einem Flachdach errichtet werden.

zu 1.3 Dachdeckungsmaterial

Die Dachbegrünung der Flachdächer wird nicht zwingend vorgeschrieben, jedoch von der Gemeinde empfohlen.

zu 1.8

Bei Neuplanungen ist soweit möglich die Anordnung der Schlaf- und Ruheräume auf der lärmabgewandten Seite vorzusehen. Schallschutzfenster werden gefordert. Für die an die Staatsstraße St 2274 angrenzenden Gebäude, werden erhöhte Anforderungen an den Schallschutz gestellt. Räume mit Schlaffunktion sollen bei einem Außenpegel >45 dB(A) mit schallgedämmten Lüftungsanlagen ausgestattet werden, um eine ausreichende Frischluftzufuhr zu gewährleisten.

2.0 Höhenfestsetzungen (§ 9 Abs.3 BauGB)

zu 2.1

Aufgrund der Lage innerhalb des amtlich festgelegten Überschwemmungsgebietes und unter Berücksichtigung der Hochwasserspiegelberechnung 2003 müssen die Erdgeschossfußböden mindestens 0,20 m über dem Niveau von HQ100₍₂₀₀₃₎ (228.40 mNN) liegen.

Traufhöhen bei Satteldächern:

II Vollgeschosse (E + D) maximal 3,5 m über dem Niveau von HQ100₍₂₀₀₃₎ III Vollgeschosse (E + I + D) maximal 6,3 m über dem Niveau von HQ100(2003)

Gebäudehöhen bei Flachdächern:

II Vollgeschosse (E + I) 7,50 m über dem Niveau von HQ100_{/2003} III Vollgeschosse (E + I + II) 10,50 m über dem Niveau von HQ100₍₂₀₀₃₎ Überschreitungen für Aufzugsanlagen sind möglich.

3.0 Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

zu 3.1

Für die notwendigen Stellplätze in dem Bereich Tagesstruktur und den in diesem Zusammenhang zu erstellenden Wohnungen erfolgt die Ermittlung nach Nr. 1.11 Tagespflegeeinrichtung der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom 30. November 1993. Ein Erhöhungsfaktor ist dabei nicht zu berücksichtigen.

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

zu 4.2 (Abs. 2)

Abgrabung zur Schaffung von Retentionsraum oder Muldenversickerungen sowie Geländeauffüllungen im Rahmen der Hochwasserfreilegung sind zulässig.

4.6 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

4.61. Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind durchzuführen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotsbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

saP - Beginn der Arbeiten außerhalb der Vogelbrut- / Fortpflanzungszeit Um die Beschädigung oder Zerstörung von Brutstätten der Gebüsch- und Heckenbrüter zu vermeiden, werden in der Zeit vom 01.03 - 01.10. keine Gehölzrodungen zugelassen.

4.6.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme i. S. V. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG) Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden notwendig.

CEF -Vor Umsetzung des geplanten Eingriffes ist als vorgezogener Funktionsausgleich ein für die betroffenen Arten äquivalentes Ersatzhabitat zu schaffen.

Das Ersatzhabitat kann im Zusammenhang mit zu schaffendem Retentionsraum erstellt werden. Die Maßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Haßberge durchzufuhren

5.0 Einfriedungen

Einfriedungen für das Flurstück Flur-Nr. 407/9 (ehemals Gemeinschaftsanlage) sind zulässig, soweit diese für die innere Nutzung erforderlich sind.

Den Einfriedungen sind dabei soweit möglich, Pflanzflächen mit Bodendeckern, freiwachsende Hecken

Gestaltung der bebauten und befestigten Flächen (Versiegelung): Niederschlagswasser ist soweit als möglich auf dem Grundstück zurück zu halten. Um dieses Ziel zu fördern, sind für die Befestigung von Freiflächen (z.B. Zufahrten, öffentliche Parkplätze) wasserdurchlässige Befestigungen wie z.B. Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke, Kies- oder Schotterfläche, Schotterrasen oder Rasengittersteine sowie versickerungsbegünstigende Bodenbeläge wie z.B. Pflaster ab 10 mm wasserdurchlässiger Fugenbreite zu wählen. Im Bedarfsfall soll eine Versickerung über z.B. Mulden-Rigolensysteme erfolgen!

(Ergänzend zu Punkt 8.0) Regenwassernutzung

Die Fläche der Flur-Nr. 407/9 liegt dabei im Bereich der früheren Gemeinschaftsanlage. Das Niederschlagswasser aus den Dachflächen ist in einen oder mehreren unterirdische(n) Regenwasserspeicher(n) zu führen. Bei Flach-/Gründächern kann der Niederschlagswasserablauf auch durch eine Reduzierung des Befestigungsgrades bzw. durch die Erstellung eines Retentionsdaches erfolgen. Der Abfluss in das Kanalnetz darf maximal dem Befestigungsgrad der unversiegelten Fläche (10%)

Der Änderungsbereich liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Mains. Dies erfordert eine hochwasserangepasste Ausführung der einzelnen Vorhaben. - Es wird empfohlen auf die Anordnung von Kellerräumen vollständig zu verzichten. Die Risikoabwägung erfolgt durch den Bauherrn.

- Das Wasserwirtschaftsamt weist auch auf mögliche extreme Hochwasserereignisse hin, die noch weit

- Haftungsansprüche bei extremen Hochwasserereignissen werden abgelehnt.

Die durch die baulichen Eingriffe (Gelände und Bauwerk) verursachte Reduzierung der Retentionsflächen / -volumen sind zeitgleich mit dem jeweiligen Bauvorhaben auszugleichen.

zwischen der ursprünglichen natürlichen Geländehöhe und dem sich bei Überschwemmung ergebendem Wasserspiegelniveau bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis HQ100₍₁₀₈₇₎ von 227,50 mNN. Die Bereitstellung der Fläche / des Volumens kann erfolgen: a) auf dem Grundstück

der Gemeinde Ebelsbach oder einer angrenzenden Gemeinde

Eine erlaubnisfreie Versickerung des Niederschlagswassers in den Untergrund ist nach der Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) möglich, wenn bestimmte Anforderungen und technische Regeln (Technische Regel zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser

und niedrige Sträucher vorzulegen.

11.0 Bebaute und befestige Flächen, Niederschlagswasser (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das Entwässerungssystem ist nachzuweisen und darzustellen.

1.0 Überschwemmungsgebiet

- Die Lagerung von wassergefährdeten Stoffen (z.B. Heizöl) ist untersagt. über die HQ100₍₂₀₀₃₎ Kote von 228,40 mNN liegen können.

Retentionsflächen / -volumen

Das Ausgleichsvolumen ermittelt sich aus dem sich durch Auffüllung und Baukörper verdrängten Volumen

b) im bzw. am angrenzenden Überschwemmungsbereich des Mains innerhalb des Gemarkungsbereiches

Der Standort bedarf der Zustimmung der Genehmigungsbehörde. Das Anlegen der Retentionsflächen bedarf einer wasserechtlichen Genehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG.

Ergänzende Hinweise:

Neben der Baugenehmigung benötigt auch der Bauwerber eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG. für das Bauen im Überschwemmungsgebiet.

in das Grundwsser - TRENGW) eingehalten werden.

Grundlage: Bebauungsplan

Gemeinde Ebelsbach Bebauungsplan "Im Bereich der Gärtnerei von Mansberg" Als Satzung beschlossen

01.12.1992

Verfahrensvermerke zur 1. Änderung im vereinfachten Verfahren

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 21.09.2011 beschlossen, die 1. Änderung des am **01.12.1992** als Satzung beschlossen Bebauungsplanes für das Mischgebiet "Im Bereich der Gärtnerei von Mansberg", Gemeinde Ebelsbach durchzuführen.

1. Bürgermeister

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 07. März 2012 bis 23. April 2012 die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

am **09.03.2012** ortsüblich bekannt gemacht.

20.09.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

 Bürgermeister Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 19. März 2012 bis 23. April 2012 bei der VG Ebelsbach und wurde

Bürgermeister

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom **01.10.2012** bis **23.10.2012** die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

vom **01.10.2012** bis **23.10.2012** bei der VG Ebelsbach und wurde am

 Bürgermeister Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch öffentliche Auslegung in der Zeit

Bürgermeister

Die Gemeinde Ebelsbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.11.2012 die 1. Änderung des Bebauungsplanes i. d. F. vom 28.11.2012 mit Begründung vom 19.09.2012 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

1. Bürgermeister

Genehmigungsvermerk des Landratsamtes Haßberge

Abs. (3) Satz 4 BauGB)

Die Genehmigung des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates über die 1. Änderung des Bebauungsplanes vom, wurde am gemäß § 10 Abs. (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht, mit dem Hinweis, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung zu den üblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Ebelsbach, Georg-Schäfer-Straße 56, 97500 Ebelsbach zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft. (§ 10

Bürgermeister

	Ergänz	ung des Hinweises zur NWFreiV nac	h der				
2.	_	örung der TÖB		28.11.12	Herpich	28.11.12	Alka
1.		eitung der Stellungnahmen TÖB auf age der Beschlussfassung vom 19.0		19.09.12	Herpich	19.09.12	Alka
Nr.	Änderungen			geä am	Name	gepr. am	Name
Vorhaben: 1.Bebauungsplanänderung				Projekt-Nr.:		Anlage:	
				9528		Begründung mit saP vom 19.09.2012	
Gemeinde Ebelsbach Mischgebiet "Im Bereich der Gärtnerei von Mansberg"				Plan-Nr.:			
Landkreis: Haßberge					Tag	Name	
Maßs				entw.:	Feb. 2012	Alka	
1:1.000		"Im Bereich der Gärtnerei von Mar 1. Änderung im vereinfachten Ver	•	gez.:	Feb. 2012	Blatt / Herpich	
				gepr.:	Feb. 2012	Alka	
Vorhabensträger: Gemeinde Ebelsbach über die VG Ebelsbach Georg-Schäfer-Straße 56 97500 Ebelsbach			PERF	PERRY ALKA INGENIEURBÜR Großer Anger 34, 97437 Ha IEURBÜRO Tel.: 09521/9462-0 - F		3ÜRO	

29.02.2012

Datum