

A. Festsetzungen durch Zeichen

1. Art und Mass der baulichen Nutzung

- 1.1. **GE I** Gewerbegebiet nach §8 BauNVO  
Emissionskontingent:  
tags (6–22 Uhr) Lek=63dB  
nachts (22–6 Uhr) Lek=58dB
- 1.2. **GE II** Gewerbegebiet nach §8 BauNVO  
Emissionskontingent:  
tags (6–22 Uhr) Lek=60dB  
nachts (22–6 Uhr) Lek=35dB
- 1.3. **GE III** Gewerbegebiet nach §8 BauNVO  
Emissionskontingent:  
tags (6–22 Uhr) Lek=65dB  
nachts (22–6 Uhr) Lek=51dB
- 1.4.1 **GE I** : GRZ 0,7 Grundflächenzahl nach §16, Abs.2, Nr.1 u. Abs.3, Nr.1 BauNVO  
Die festgesetzte GRZ darf durch Anlagen im Sinne des §19, Abs.4, 1–3 bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.
- 1.4.2 **GE II** : GRZ 0,7 Grundflächenzahl nach §16, Abs.2, Nr.1 u. Abs.3, Nr.1 BauNVO
- 1.4.3 **GE III** : GRZ 0,6 Grundflächenzahl nach §16, Abs.2, Nr.1 u. Abs.3, Nr.1 BauNVO
- 1.5.1 **GE I** : GFZ 1,6 Geschossflächenzahl nach §16, Abs.2, Nr.2 BauNVO
- 1.5.2 **GE II** : GFZ 1,6 Geschossflächenzahl nach §16, Abs.2, Nr.2 BauNVO
- 1.5.3 **GE III** : GFZ 1,6 Geschossflächenzahl nach §16, Abs.2, Nr.2 BauNVO
- 1.6. Zahl der Vollgeschosse Es sind I bis III Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig.

2. Bauweise, Baugrenzen

- 2.1. abweichende Bauweise:  
Gebäudelängen > 50 m sind zulässig  
§ 22, Abs. 4 BauNVO
- 2.2. Baugrenze, § 23, Abs. 3 BauNVO  
Die Geltung des Art.6, Abs.5,  
Sätze 1 u. 2 BayBO wird angeordnet
- 2.3. PD Pultdach
- 2.4. SD Satteldach
- 2.5. FD Flachdach
- 2.6. DN Zulässige Dachneigung max.10°
- 2.7. Zulässige Hauptfirstrichtung

3. Verkehr

- 3.1. Straßenverkehrsfläche
- 3.2. Straßenbegrenzungslinie
- 3.3. Ein- und Ausfahrtsbereich (ausschließlich)

4. Sonstige Festsetzungen

- 4.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
des Bebauungsplans
- 4.2. Vorkkehrungen hinsichtlich Hochwasser  
bzw. hochwasserangepasster Bauweise erforderlich
- 4.3. Ausgleichsfläche
- 4.4. Regenrückhaltebecken
- 4.5. Retentionsraumausgleichsfläche

5. Festsetzungen für das Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, Trockenrasenflächen und sonstigen Bepflanzungen

- 5.1. zu erhaltende Allee mit Wildkirschbäumen entlang der  
Niederauer Straße,  
einschl. Ersatzpflanzgebot bei Entnahmen
- 5.2. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von  
Bäumen, Sträuchern und sonstigen  
Bepflanzungen
- 5.3. Trockenrasenfläche
- Trockenrasen:  
Der nährstoffreiche Boden ist abzutragen und mit sandigem Material anzudecken.  
Ansaat mit autochthonem Saatgut für Trockenrasen, 3 gr./m².
- 5.4. Abpflanzung entlang der Grundstücksgrenze  
(siehe verbindl. Pflanzenauswahlhilfe B.4.2.)  
unter Sicherstellung des Hochwasserabflusses
- Bäume:  
Hochstamm 4 x verschult mit Drahtballen H 4xv mDb 18–20 oder 20–25  
Anteil der Hochstämme: min. 2% der Gesamtgehölzmenge  
Heister:  
2 x verschult mit Ballen Hei 2xv mB 150–200 oder 200–250
- Sträucher:  
2 x verschult Str. 2xv 60–100 oder 100–150  
(Gehölzarten siehe Festsetzungen durch Text:  
Verbindliche Pflanzenauswahlhilfe B.4.2.)

B. Festsetzungen durch Text

1. Baugestaltung

- 1.1. Fassadengestaltung  
Die vorwiegende Verwendung greller Farben und leuchtender oder stark reflektierender  
Materialien an Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen wird untersagt.  
In GE3 ist Fassadenbegrünung auf mind. 30% der Fassadenfläche auszuführen.
- 1.2. Dachgestaltung  
Als Dacheindeckungen dürfen nur blendfreie Materialien in gedeckten, nicht grellen  
oder leuchtenden Farben verwendet werden.  
Die Aufstellung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen wird zugelassen.
- 1.3. Geländemodellierung  
Das natürliche Gelände darf durch Abgrabungen und Auffüllungen nur soweit verändert  
werden, wie es zur Errichtung der Gebäude sowie zur Anlage von ebenen Geländeflächen mit  
Umfahrten und Rangierflächen und zur Einhaltung der einschlägigen Vorschriften des  
WHG und des BayWG zum Schutz vor Hochwasser und Überschwemmung notwendig ist.
- Ein- und Ausfahrten sind an die Höhenlage der Niederauer Straße anzupassen und dürfen  
nur von dieser aus oder über den nördlichen Einmündungsbereich des landwirtschaftlichen  
Weges auf Flurnummer 152 erfolgen.

2. Bauliche Nutzung

- 2.1. In den Teilflächen GE1, GE2 und GE3 sind betriebsbezogene Wohnungen  
im Sinne von §8, Absatz 3, Nr. 1, BauNVO nicht zulässig.
- 2.2. In den Teilflächen GE1, GE2 und GE3 sind Einzelhandelsbetriebe  
gemäß §1, Absatz 9 BauNVO nicht zulässig.

3. Sonstige Festsetzungen

- 3.1. Hochwasserschutz – Retentionsraumausgleich  
Der erforderliche Retentionsraumausgleich ist auf der gekennzeichneten Fläche, ca. 3.475m²,  
durch einen Geländebtrag von 10 cm herzustellen(Berechnung IB Würf vom 12.11.2018).  
Mit den Baumaßnahmen für die Erweiterung darf erst begonnen werden, wenn zumindest  
zeitgleich auch mit den Ausgleichsmaßnahmen begonnen wurde.
- 3.2. Denkmalschutz  
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine  
denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen  
Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.  
Das Auffinden von Bodendenkmälern ist unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde  
oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände  
und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert  
zu belassen, wenn nicht eine Freigabe durch die zuständige Behörde erfolgt.

4. Schalltechnische Festsetzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur Betriebe und Anlagen zulässig,  
deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen  
Emissionskontingente Lek nach DIN 45691 weder  
tags (6.00 Uhr – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr – 6.00 Uhr)  
überschreiten

Teilgebiet	Emissionskontingent Lek in Dezibel	
	tags (6–22 Uhr)	nachts (22–6 Uhr)
Gewerbegebiet GE I	63	58
Gewerbegebiet GE II	60	35
Gewerbegebiet GE III	65	51

Zusätzlich erhöhen sich die Emissionskontingente Lek für die im Bebau-  
ungsplan dargestellten Richtungssektoren um folgende Zusatzkontingente:

Teilfläche	Richtungsabhängiges Zusatzkontingent Lek,zus in Dezibel			
	Sektor A		Sektor B	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
GE I	4	4	0	0
GE II	4	4	0	0
GE III	0	1	0	0

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach  
DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7)  
für Immissionsorte j im Richtungssektor k Lek,i durch Lek,i + Lek,zus,k,i zu ersetzen ist.

Bei einer Bebauung oder Nutzung der Gewerbegebiete ist im Rahmen  
der Genehmigung ein schalltechnischer Nachweis zu erbringen, dass  
die zulässigen Emissionskontingente eingehalten werden.

5. Pflanzarbeiten

- 5.1. Sämtliche Pflanzungen sind ordnungsgemäß im Wuchs zu  
fördern, zu pflegen, vor Zerstörung zu schützen und bei Verlust zu ersetzen.
- 5.2. Verbindliche Pflanzenauswahlhilfe

<i>quercus robur</i> –Stieleiche <i>corinus avellana</i> –Hainbuche <i>tilia cordata</i> –Winterlinde <i>prunus avium</i> –Vogelkirsche <i>fraxinus excelsior</i> –Gewöhnliche Esche <i>betula pendula</i> –Hängebirke <i>sorbus aucuparia</i> –Eberesche	<i>acer campestre</i> –Feldahorn <i>corulus avellana</i> –Hasel <i>rhhamnus frangula</i> –Faulbaum <i>viturnum opulus</i> –Gewöhnlicher Schneeball <i>crataegus monogyna</i> –Eingrifflicher Weißdorn <i>crataegus laevigata</i> –Zweigrifflicher Weißdorn <i>eunonymus europaeus</i> –Gewöhnliches Pfaffenkätzchen <i>prunus padus</i> –Roter Hartriegel <i>ligustrum vulgare</i> –Liguster <i>rosa canina</i> –Hundsrose <i>pinus spinosa</i> –Schlehe
--	---

5.3. Pflegearbeiten

Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen;  
d.h. ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen, ein Gehölzrückschnitt /  
auf Stock setzen, ist nach 10 Jahren in Teilabschnitten zulässig.

Trockenrasenflächen sind einschürig zu pflegen, d.h. die Mahd darf  
zwischen Juli und September erfolgen. Das Mähgut ist von der Fläche zu  
entfernen.  
Die Trockenrasenflächen dürfen nicht gedüngt werden.

C. Hinweise

1. vorhandene Grundstücksgrenze
2. neue Grundstücksgrenze
3. Maßkette
4. bestehende Gebäude
5. z.B. 1364 Flurnummer
6. bestehende Bäume/Baumgruppen  
außerhalb des Geltungsbereichs
7. Abgrenzung des Maßes der Nutzung  
innerhalb des Baugebietes
8. Geländebezugspunkt zur Ermittlung  
der maximalen Traufhöhe
9. Sektorensymbol zur  
schalltechnischen Festsetzung

10. Erklärung der Nutzungsschablone

Gebiet	
Grund- flächenzahl	Geschoß- flächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Dachneigung Dachform Gebäudehöhe	

Gebiet Art der baulichen Nutzung z.B. GE I  
§§ 1 bis 11 BauNVO – 1. PlanzV 90

Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,7  
§ 16 (2) 1. + § 19 BauNVO – 2.5 PlanzV 90

Geschoßflächenzahl GFZ, z.B. 1,6  
§ 16 (2) 2. + § 20 BauNVO – 2.1 PlanzV 90

Zahl der Vollgeschosse Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. I–III  
§ 16 (2) 3. + § 20 BauNVO – 2.7 PlanzV 90

Bauweise Art der Bauweise, z.B. abweichende Bauweise – a  
§ 9 (1) 2. BauGB + § 22 (4) BauNVO – 3.3 PlanzV 90

Dachneigung Angabe der höchst zulässigen Dachneigung,  
z.B. max. DN 10°

Dachform Angabe der möglichen Dachformen,  
z.B. Pult-, Sattel-, Flachdach – PD, SD, FD

Gebäudehöhe Angabe der höchst zulässigen Gebäudehöhe,  
z.B. max. Traufhöhe 10,50m ab Bezugspunkt (siehe C.8)  
§ 16 (2) 4. + § 18 BauNVO

11. Ausgleichsfläche

Die Ermittlung der Ausgleichsflächen ist den Karten 1 – 4  
(Anlagen zum Bebauungsplan) sowie der Begründung zu entnehmen.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 23.02.2016 gemäß §2 Abs.1 BauGB  
die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher  
Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung  
vom 10.07.2017 hat in der Zeit vom 28.08.2017 bis 29.09.2017 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gemäß §4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung  
vom 10.07.2017 hat in der Zeit vom 28.08.2017 bis 29.09.2017 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .....wurden die Behörden  
und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.2 BauGB in der Zeit  
vom ..... bis ..... beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom..... wurde mit der Begründung  
gemäß §3, Abs.2 BauGB in der Fassung vom .....bis .....öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Ebensfeld hat mit Beschluss des Gemeinderats vom .....  
den Bebauungsplan gemäß §10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom .....  
als Satzung beschlossen.

Markt Ebensfeld, den .....

1. Bürgermeister Siegel

7. Ausgefertigt  
Markt Ebensfeld, den .....

1. Bürgermeister Siegel

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am .....  
gemäß §10 Abs.3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden  
in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf  
Verlangen Auskunft gegeben.  
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs.3 Satz 1 und 2 sowie Abs.4 BauGB und die §§ 214  
und 215 BauGB wird hingewiesen.

Markt Ebensfeld, den .....

1. Bürgermeister Siegel

MARKT EBENSFELD  
LANDKREIS LICHTENFELS

ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES  
"GEWERBEGEBIET UNTERNEUSES - NORD"  
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

M 1:1000

Vorentwurf (Aufstellungsbeschluss) 23. Februar 2016  
Vorentwurf (frühzeitige Beteiligung) 10. Juli 2017  
Entwurf (Billigung und Auslegung) 26. Februar 2019

ghsw ARCHITEKTEN  
GREIM HILBERT WENDLAND  
Poststraße 21 93028 Hof/Seile  
Tel. 09281 / 540 07-0 Fax -20  
www.ghsw.de info@ghsw.de