

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

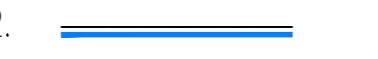
1.5.2 GE II : GFZ 1,6
Geschossflächenzahl nach §16, Abs.2, Nr.2 BauNVO

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. a
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 BayBoW wird angeordnet

2.3. PD
Pultdach
Satteldach
Flachdach

2.4. SD
Zulässige Dachneigung max.10°

2.5. FD
Zulässige Hauptfirstrichtung

2.6. DN

2.7. 

4. Sonstige Festsetzungen

4.1. 
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplans

4.2. 
Vorkehrungen hinsichtlich Hochwasser
bzw. hochwasserangepasster Bauweise erforderlich

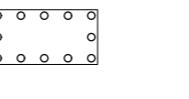
4.3. 
Ausgleichsfläche

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

5.4. 
Abpflanzung entlang der Grundstücksgrenze
(siehe verbindl. Pflanzensatzliste B.4.2.)
unter Sicherstellung des Hochwasserabflusses

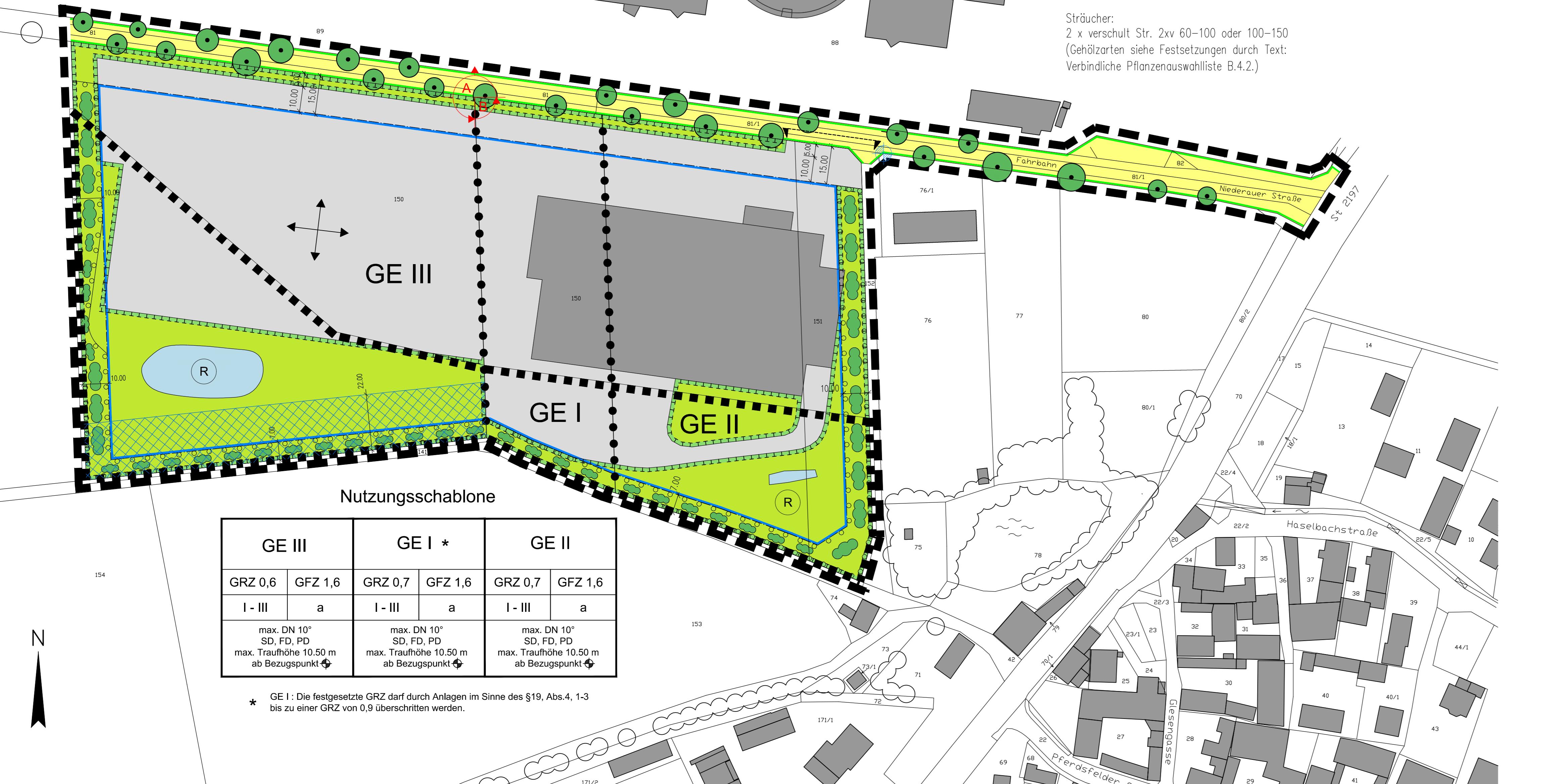
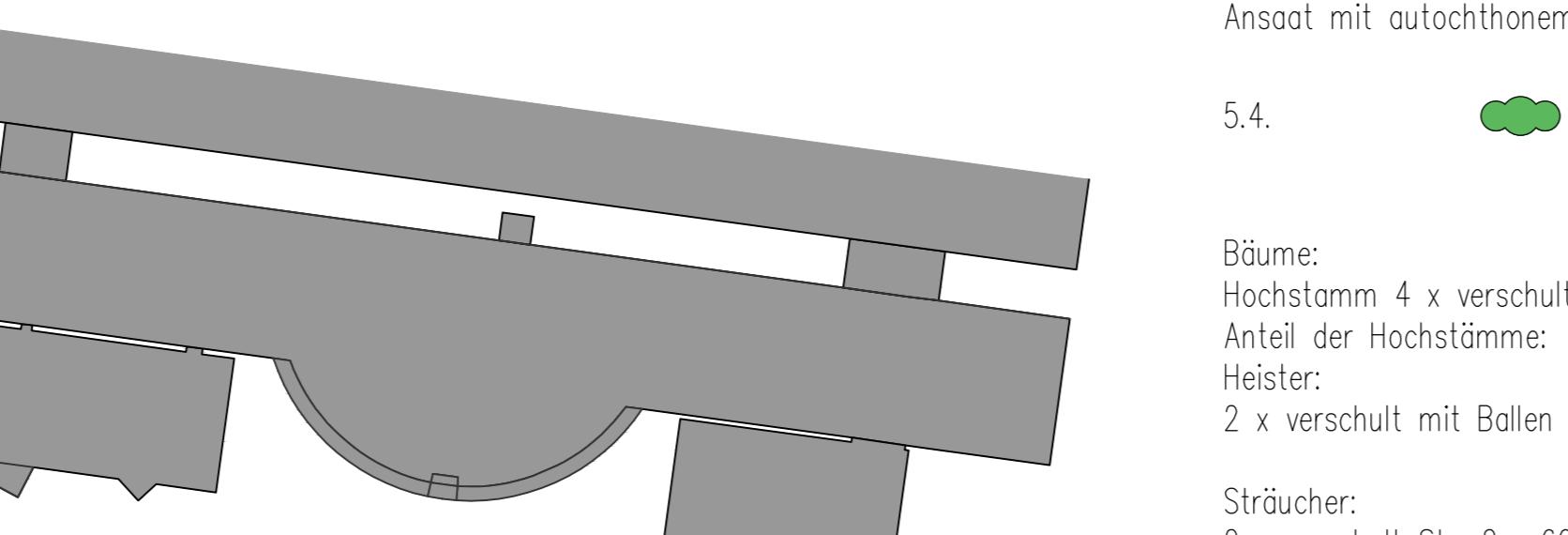
Bäume:
Hochstamm 4 x verschult mit Drahtballen H 4xv mB 18-20 oder 20-25

Anteil der Hochstämme: min. 2% der Gesamtgehölzmenge

Heister:
2 x verschult mit Bollen 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 Pflanzensatzliste 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 auszutragen.

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 Geländeoberflächen mit Umfahrten und Rangierflächen und zur Einhaltung der einschlägigen Vorschriften des WHG und des BayWG zum Schutz vor Hochwasser und Überschwemmung notwendig ist.

1.4. Pflegearbeiten

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

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

1.5. Bauliche Nutzung

2.1. In den Teilläufen GE1, GE2 und GE3 sind betriebsbezogene Wohnungen im Sinne von §8, Absatz 3, Nr. 1, BauNVO nicht zulässig.

2.2. In den Teilläufen 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 Geländeabtrag von 10 cm herzustellen (Berechnung IB Würl 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 denkmalsrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayOschG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Auftreten 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 den nachfolgenden Tabellen angegebenen Emissionskontingente Lek nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) überschreiten

Teilgebiet	Emissionskontingen 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 Bebauungsplan dargestellten Richtungsektoren um folgende Zusatzkontingente:

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

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,j durch Lek,z + Lek,zus,k 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.

11. Ausgleichsfläche

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

Verfahrensvermerke

- 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.
- 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 28.06.2017 bis 29.07.2017 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.06.2017 hat in der Zeit vom 28.06.2017 bis 29.07.2017 stattgefunden.
- 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.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß §3, Abs.2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- 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

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 jedermann's 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

1. Bürgermeister Siegel

MARKT EBENSFELD LANDKREIS LICHTENFELS

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

M 1:1000

Vorentwurf (Aufstellungsbeschluss)
Vorentwurf (frühzeitige Beteiligung)
Entwurf (Biligung und Auslegung)

23. Februar 2016
10. Juli 2017
26. Februar 2019