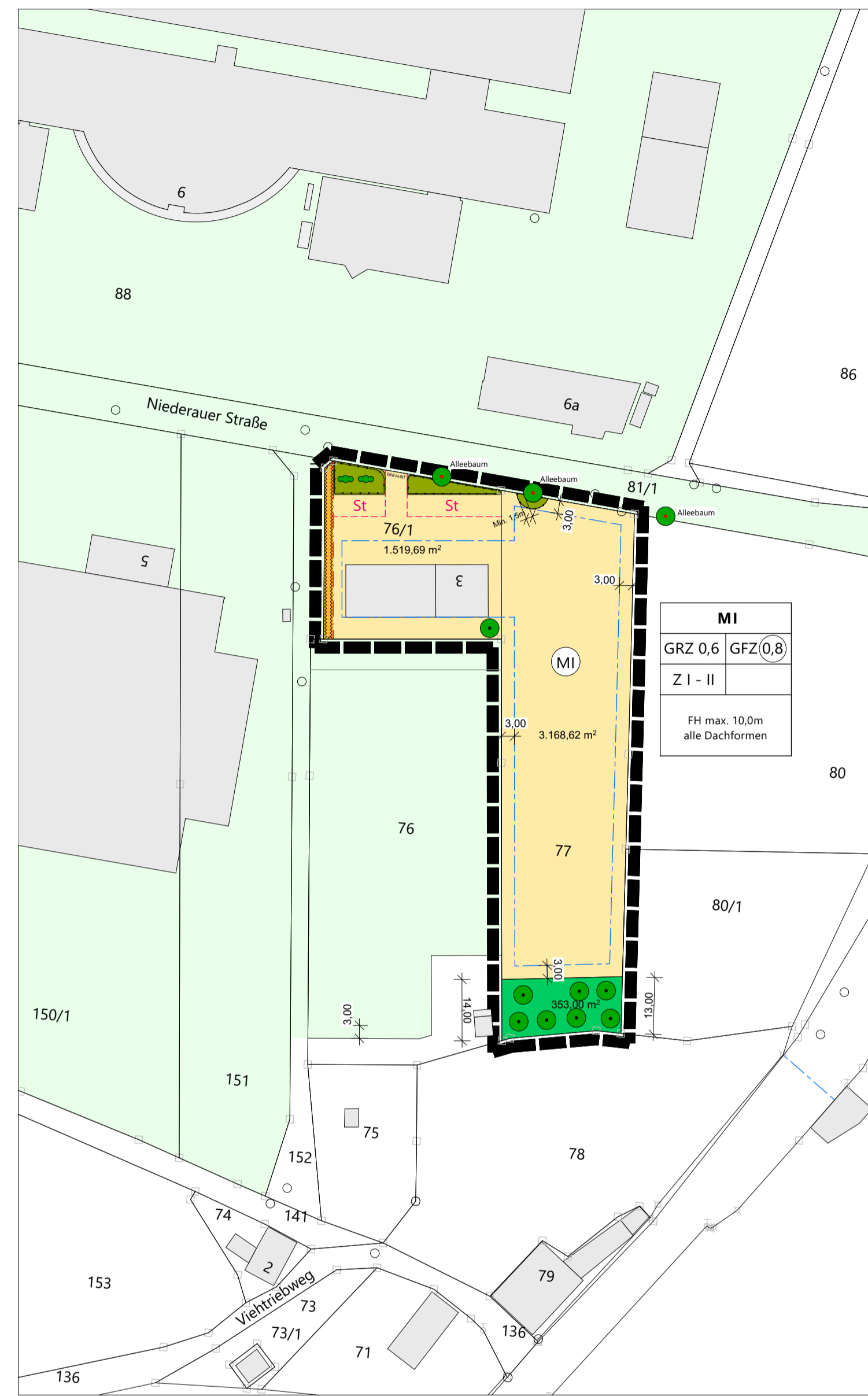


A) PLANZEICHNUNG M1:1000



B) ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§16, 17, 19, 20 BauNVO)

GRZ = Grundflächenzahl **0,6**
 GFZ = Geschossflächenzahl **0,8**
 FH = Firsthöhe als Höchstmaß in Metern: 10,0m
 Gemessen wird dabei von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zur Schnittlinie Außenkante der Außenwand - Oberkante der Dachhaut.
 Z = Anzahl der zulässigen Vollgeschosse: 1 - II

Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Grünflächen

private Grünfläche

Zu erhaltende Steuobstweide mit zu erhaltenden Baumbestand

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

zu erhaltender Baum

zu erhaltender Alleebaum:

Die Kirschbäume entlang der Niederauer Straße sind als zu erhalten festgesetzt (Art. 16 Abs. 1 Nr. 5 BayNatSchG). Die Bäume sind um die Baumkrone + 1,5 m frei von Bebauung, Versiegelung und sonstigen bodenverdichtenden Nutzungen zu halten. Im Bereich der Kirschbäume wird daher ein priv. Grünstreifen festgesetzt.

anzupflanzender Baum

anzupflanzender Strauch

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Umgrenzung der Flächen, für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Darstellung ohne Normcharakter

565/4 Nummer Flur/Flurstück

Bestehende bauliche Anlagen

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Baugestaltung

1.1 Fassadengestaltung
Die Verwendung greller Farben und leuchtender oder stark reflektierender Materialien an Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen wird untersagt. Holzfassaden sind wünschenswert. Ebenso ist Fassadenbegrünung zulässig und erwünscht.
 1.2 Dachgestaltung
Als Dacheindeckungen dürfen nur blendfreie Materialien in gedeckten, nicht grellen oder leuchtenden Farben verwendet werden. Auf den Gebäudedachflächen muss eine Photovoltaik-Anlage angebracht werden.

2. Ausgleichsmaßnahmen

Die ökologische Ausgleichsmaßnahme findet auf den Grundstücken Fl.-Nr. 220 und 223 (jeweils Teilflächen), Gemarkung Schwabthal, statt. Dort wird artenreiches Grünland auf einem Ackerstandort geschaffen. Die berechnete Ausgleichsfläche ist mit gebietsheimischen Wiesenheu mit 30% Blumenanteil anzulegen, bzw. nachzusäen. Je nach Vegetation nicht vor dem 15. Juni mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Mindestens 2 Schnitte pro Jahr. Die Fläche darf nicht gedüngt werden. Nach einer Entwicklungszeit von 10 Jahren kann die Nutzung der Fläche im Rahmen des Vertragsnaturschutzprogramm gefördert werden. Die Eingriffsregelung wurde nach dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" abgearbeitet.

3. Entwässerung

Das Schmutzwasser wird über dem vorhandenen Kanalanschluss (Fl.-Nr. 76/1) dem bestehenden Kanal im öffentlichen Weg Fl.Nr. 152 zugeleitet. Die Beseitigung des Niederschlagswassers der Dach- und Hofflächen erfolgt durch Versickerung auf dem Grundstück über Rigolen bzw. durch Ableitung in die vorhandenen Grünflächen.

4. Hochwasserschutz

Es erfolgt eine Abgrabung von durchschnittlich 8 cm im Geltungsbereich (Tieferlegung) um den Hochwasserausgleich sicherzustellen. Die Fläche ist vor und nach dem Eingriff zu vermessen. Der Ausgleich erfolgt mindestens zeit- und wirkungsgleich.

D) HINWEISE

Denkmalschutz (Art.7 Abs.1 und Art.8 Abs.1-4 DSchG)

Im Falle des Auffindens von Bodendenkmalen ist der Finder verpflichtet, diese bis zum Ablauf einer Woche nach der unverzüglichen Anzeige bei der Archäologischen Außenstelle Oberfranken, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf, Telefon: 0951/40950; Fax: 0951/409530, unverändert zu belassen (Art. 8 Abs.2, Art. 10 Abs. 2 DSchG) - Weitere Erdarbeiten bedürfen der Erlaubnis (Art. 7 Abs.1 DSchG), die bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

E) VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat des Marktes Ebsenfeld hat in seiner Sitzung am **08.12.2020** die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Unterneuses-Nord" beschlossen. Auf der Grundlage des Änderungsentwurfes vom 10.11.2020 wurde die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach §§ 3 und 4 BauGB in der Zeit vom 25.01.2021 bis 26.02.2021 durchgeführt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Marktgemeinde Ebsenfeld und Auslegung der Unterlagen im Rathaus.

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

"Gewerbegebiet Unterneuses-Nord II" - Änderung und Erweiterung

Vorhaben:

Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Unterneuses II"

Neubau eines Büro-/ Ausstellungsgebäudes sowie Lagergebäuden.

Straße: Niederauer Straße
 Ort: 96250 Ebsenfeld OT Unterneuses
 Gemarkung: Unterneuses
 Flurstück: 76/1 u. 77
 Landkreis: Lichtenfels

Vorhabens- und Erschließungsträger:

Richard Vogt
 Kirchschletten Nr. 6
 96199 Zapfendorf

Entwurfsverfasser:

Ingenieur-Bureau Murrmann - Architekt
 Bernreuth 8
 96260 Weismain



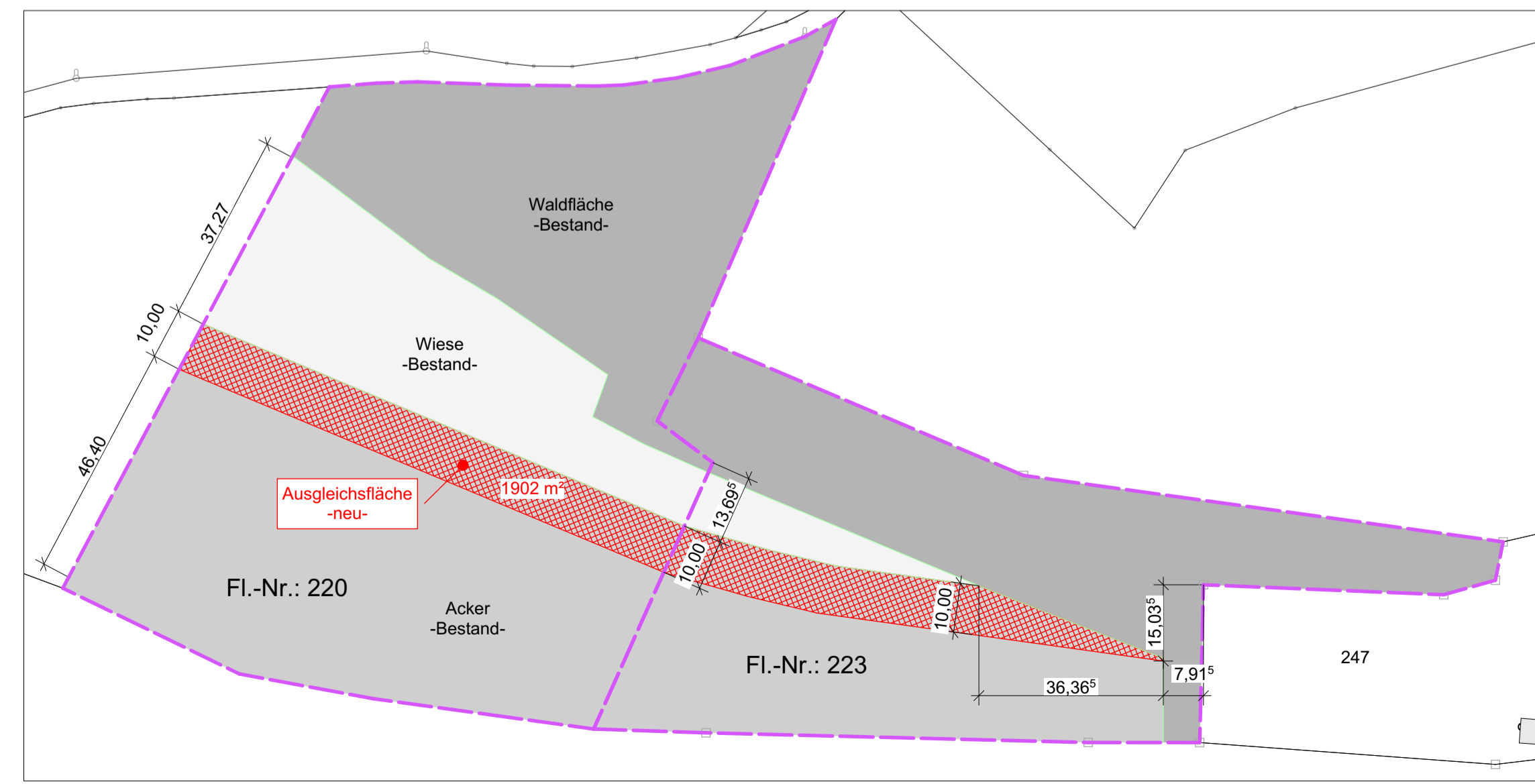
Tel: (09575)9812908
 Fax: (09575)9812909
 murrmann@gmx.de

Architekt, Dipl.-Ing.(FH)

M:	GEZ.:	DATUM:
M1:1000	J. Lieb	13.04.2021

Präambel

Der Markt Ebsenfeld beschließt den, vom Ingenieur-Bureau Murrmann aus Weismain ausgearbeiteten, erweiterten, vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet-Unterneuses-Nord-II" mit Begründung in der Fassung vom XX.XX.XXXX als Satzung. Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und den nachstehenden Festsetzungen, die mit dem abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan identisch sind. Damit sind beide Pläne in dieser Urkunde vereint.



Ausgleichsfläche M1:1000
 Gemarkung Schwabthal, Fl.-Nr. 220 u. 223