

A Planzeichen als Festsetzung
I. Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Geltungsbereich Bebauungsplan
 - Sondergebiet SO, Zweckbestimmung Öffentliche Verwaltung, Handel, Büros, Wohnen
 - Fläche für den Gemeinbedarf > Zweckbestimmung Öffentliche Verwaltung
 - Fläche für den Gemeinbedarf > Zweckbestimmung Schule
 - Grundflächenzahl (GRZ = 0,8)
 - Geschossflächenzahl (GFZ = 2,4)
 - Maximale Höhe der Oberkante einer baulichen Anlage ü. NN
 - Abgrenzung von unterschiedlicher Art oder Maß der Nutzung

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Baugrenze (bezogen nur auf oberirdische Gebäude)
 - Baulinie (bezogen nur auf oberirdische Gebäude)

3. Verkehrsflächen

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - > Fuß- und Radweg
 - > Marktplatz
 - Bushaltestelle
 - Parkplatz öffentlich
 - Parkplatz privat

4. Grünflächen

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- öffentliche Grünfläche
 - > Zweckbestimmung Parkanlage
 - private Grünfläche (zulässig sind technische Einrichtungen der Tiefgaragen)
 - Waldspielplatz

5. Flächen für die Wasserwirtschaft

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Regenrückhaltebecken

6. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- Baum (zu erhaltender Bestand)
 - Baum (Neupflanzung)
 - Hecke (zu erhaltender Bestand)

B Planzeichen als Hinweis

- vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurnummern
- Bemaßung
- Höhenlinien Bestand
- Sichtdreieck
- geplante Höhen

C Textliche Festsetzungen

Geltungsbereich
 Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 214 (TF), 214/13, 214/14, 259/63 (TF), 284, 293, 295, 297, 298, 299/14 (TF), 299/16 (TF), 299/17, 299/35, 299/36 und 299/38, Gemarkung Ebermannsdorf, sowie als externe Ausgleichsflächen die Flurnummern 196 (TF), 197 (TF), Gemarkung Ebermannsdorf und 33, Gemarkung Au.

I. Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

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

1.1 Sondergebiet SO "Öffentliche Verwaltung, Handel, Büros, Wohnen" (§ 11 BauNV)
 Zulässig sind ausschließlich:
 Haus 1:
 UG: Keller und Tiefgaragen, Stellplätze, die dem Sondergebiet dienen, Nebenanlagen (§14 BauNV)
 EG: Laden, Büro, Praxis
 OG (1.-3.): Wohnungen
 Haus 2:
 UG: Keller und Tiefgaragen, Stellplätze, die dem Sondergebiet dienen, Nebenanlagen (§14 BauNV)
 EG: Wohnungen
 OG (1.-3.): Wohnungen
 Haus 3:
 UG: Keller und Tiefgaragen, Stellplätze, die dem Sondergebiet dienen, Nebenanlagen (§14 BauNV)
 EG: Wohnungen
 OG (1.-2.): Wohnungen
 Haus 4:
 UG: Keller und Tiefgaragen, Stellplätze, die dem Sondergebiet dienen, Nebenanlagen (§14 BauNV)
 EG: Bank, Laden, Büro, Praxis, Café, Schank- und Speisewirtschaft
 OG (1.-3.): Laden, Büro, Praxis, Wohnungen
 Haus 5:
 Öffentliche Verwaltung, Gemeindebücherei, Praxis, Büro
 Haus 6:
 EG: Bank, Laden, Büro, Praxis, Café, Schank- und Speisewirtschaft
 OG (1.-3.): Laden, Büro, Praxis, Wohnungen
 Haus 7 + 8:
 EG: Laden für Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie, Schank- und Speisewirtschaft, Nebenanlagen (gem. § 14 BauNV)
 OG (1.): Wohnungen, Nebenanlagen (gem. § 14 BauNV)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)
 Für das Baugebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)
 Für das Baugebiet wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 festgesetzt. Die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt (gemäß § 21a, Abs. 4, Nr. 3 BauNVO)

2.3 Höhe baulicher Anlagen (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)
 Für das Baugebiet wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen (OK max) gemäß Planeintrag festgesetzt.

2.3.1 Überschreitung der maximal zulässigen Höhe durch technische Aufbauten
 Die festgelegte Höhe der baulichen Anlagen darf durch technische Aufbauten (insbesondere Aufzüge, Treppenhäuser, Entlüftungen) um maximal 2,0 m auf höchstens 10% des jeweiligen Hauses überschritten werden. Kamine sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

2.4 Dächer
 Als Dachformen sind ausschließlich zugelassen:
 Haus 1, 2, 3, 5, 7, 8: Satteldach bis 10°
 Haus 4, 6: Satteldach 45° - 50°

3. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
 Im Sondergebiet ist ein vom Bauordnungsrecht (§ 6, Abs. 5 BayBO) abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche von 0,5 H zulässig.

4. Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Von der Lage des zeichnerisch festgesetzten, befestigten Fuß- und Radwegs innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage kann abgewichen werden.

5. Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 In den öffentlichen Grünanlagen sind Einrichtungen zur Wasserrückhaltung und Wasserversickerung zulässig.

6. Anpflanzen von Bäumen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB)
6.1. Anpflanzung von Bäumen (gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 25a BauGB)
 Von den in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorten kann im Einzelfall abgewichen werden. Sämtliche Pflanzungen sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen, ausgefallene Gehölze sind artgleich zu ersetzen.

6.2. Erhaltung von Bäumen (gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 25b BauGB)
 Die in der Planzeichnung festgesetzten bestehenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen. Bäume im bestehenden Wald sollen, soweit sie nicht stören und standsicher sind, erhalten werden.

7. Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen für den Ausgleich i. S. § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a, S. 2 BauGB)
 Zum Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe durch planungsrechtliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von baulichen Anlagen in dem Baugebiet werden folgende Ausgleichsflächen und -maßnahmen zugeordnet: Der Ausgleich erfolgt auf den extern gelegenen Flurstücken 196 (TF) und 197 (TF), Gemarkung Ebermannsdorf, sowie 33, Gemarkung Au. Es erfolgt die Umwandlung von intensiv genutzten Ackerflächen in Wald, Heckenstreifen und Extensivwiesen, sowie die Pflanzung von Obstgehölzen.

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß Art. 81 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Werbeanlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, 2 und Abs. 2 BayBO)

1.1. Allgemeine Regelungen zu Werbeanlagen
 Werbeanlagen dürfen nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen und Baulinien errichtet werden. Bewegliche Werbeträger (z.B. sich drehende Werbeanlagen) und Werbeprojktionen sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht nachteilig beeinflussen (Blendwirkung, Durchfahrts Höhen).

1.1.1. Leucht- und Akustikwerbung
 Anlagen mit weit sichtbarem, wechsellndem, bewegtem, laufendem, pulsierendem oder grellem (Lichtstärke & Farbe) Licht sowie in den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrahlen sind unzulässig. Alle Arten von Werbeanlagen, die ihre Werbewirksamkeit akustisch in den öffentlichen Raum verbreiten, oder eine Werbewirksamkeit akustisch unterstützen, sind unzulässig.

1.1.2. Fahnenmasten und Werbepylone
 Fahnenmasten sind mit einer maximalen Höhe von 7,0 m ohne Galgen zu Werbezwecken zulässig. Die Fahnenmasten müssen in Gruppen zu mindestens 3 zusammengefasst werden. Werbepylone sind unzulässig.

1.1.3. Fremdwerbung
 Werbeanlagen auf Baugrundstücken sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

1.2. Regelungen zur Anbringung von Werbeanlagen an Gebäudefassaden
 Für Werbeanlagen an Gebäudefassaden sind Auskragungen von mehr als 0,5 m von der Fassadenfläche unzulässig. Sie dürfen über die Traufabschluss und Oberkante von Gebäuden nicht hinausragen. Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig. Werbeanlagen, die die architektonischen Gliederungen eines Gebäudes überdecken oder überschneiden, sind unzulässig. Fenster- und Schaufensterbekleibungen mit einem Bekleibungsanteil über 50 % der Fensterfläche sind unzulässig.

2. Stellplätze im Sondergebiet
2.1. Anzahl zulässiger Kfz-Stellplätze (Art. 47 Abs. 2 BayBO)
 Im Sondergebiet kann die Zahl der notwendigen Stellplätze abweichend von der GaStellV ermittelt werden (Art. 47 Abs. 2 BayBO), sofern verkehrliche, wirtschaftspolitische oder städtebauliche Gründe dies erfordern oder zulassen. Dabei ist der Nachweis zu führen, dass für den zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehr eine ausreichende Zahl von Stellplätzen jederzeit gewährleistet ist. Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich gestaffelter Mehrfachnutzung zulässig.

III. Hinweise
1. Freiflächengestaltungsplan
 Zu jedem Baugenehmigungsplan ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:100 / 1:200 mit Angaben zu Geländeänderungen, zur Flächengestaltung und zur Bepflanzung vorzulegen.

2. Rechtsvorschriften
 Die diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Rechtsvorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen) können bei der plangebenden Gemeinde Ebermannsdorf, Schulstraße 8, 92263 Ebermannsdorf zu den allgemeinen Öffnungszeiten der Stadtverwaltung eingesehen werden.

3. Oberbodenschutz
 Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der belebte Oberboden so zu schützen, dass seine ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Er ist hierzu in seiner geringsten Dicke abzuheben und in geeigneten Mieten zwischenzulagern, sofern er nicht sofort an anderer Stelle Verwendung findet. Die Bearbeitungsgrenzen gemäß DIN 18915 sind zu beachten. Auf § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) wird ausdrücklich hingewiesen.

4. Denkmalschutz
 Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.
Art. 8 Abs. 1 DSchG:
 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 DSchG:
 Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.



Verfahren

1. **Aufstellungsbeschluss** (§ 2 BauGB): 11.07.2017
2. **Frühzeitige Bürgerbeteiligung** gem. § 3 Abs. 1 BauGB:
3. **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB)** gem. § 4 Abs. 1 BauGB: lt. Anschreiben vom
4. **Billigungs- und Auslegungsbeschluss** gem. § 3 Abs. 2 BauGB:
5. **Öffentliche Auslegung und Beteiligung TÖB** gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB:
6. **Satzungsbeschluss** gem. § 10 BauGB:
7. **Inkrafttreten** gem. § 10 Abs. 3 BauGB:
 Die Erteilung der Genehmigung wurde am ortsbüch bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.
 Ebermannsdorf, den
 Gemeinde Ebermannsdorf, 1. Bürgermeister Josef Gleich

AUFTRAGGEBER / BAUHERR: **Gemeinde Ebermannsdorf**
 Schulstraße 8
 92263 Ebermannsdorf

PROJEKT: **BEBAUUNGSPLAN**
NEUE MITTE EBERMANNSDORF

VORENTWURF

PLANINHALT: **Bebauungsplan mit Grünordnungsplan**

PLAN-NR.: **003 / 166-17**

MAßSTAB: **1 : 1000**

DATUM: **11.07.2017**

GEÄNDERT:

BEARBEITER: **Lösch, Brunnermeier, Erzberger**

UNTERSCHRIFT:

LÖSCH LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

FUGGERSTRASSE 9 A, 92224 AMBERG
 TEL.: 09821 / 600057 FAX.: 600058
 MAIL: sl@loesch-landschaft.de

