Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Erweiterung Schreinerei Finkele"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000

Die Gemeinde Ebershausen erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

" Erweiterung Schreinerei Finkele "
Gemeinde Ebershausen

als Satzung. Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die von Kling Consult, Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, Krumbach, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom ..... die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften, der Begründung, dem Durchführungsvertrag und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) in der Fassung vom 29. November 2011 als Anlage des Durchführungsvertrages den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bildet.

ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
2. MI — Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
   Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind im Mischgebiet gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
3. 10,0 — Maßzahl in Metern
4. GH=538,0 müNN — maximal zulässige Gebäudehöhe absolut in müNN
   Gemessen am höchsten Punkt des Daches (Oberkante Dachhaut). Bei Flachdächern ist die Oberkante Attika maßgebend. Eine Überschreitung durch einzelne untergeordnete technische Anlagen (z.B. Lüfter, Kamine, Antennen etc.) ist zulässig.
5. SB — Baugrenze - Schreinereibetrieb
   In der gemäß Planzeichnung mit einer Baugrenze abgegrenzten Fläche mit Planeinschrieb GH=527,0 müNN ist eine Überdachung mit max. GH=530,70 müNN zulässig.
6. WH — Baugrenze - Wohnhaus
7. ÜD — Baugrenze Überdachung
   Umgrenzung von Flächen, für die eine Überdachung mit max. GH=530,70 müNN zulässig ist.
8. Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl)
9. 0,6 — max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
10. 1,0 — max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
11. Flächenbefestigungen in wasserdurchlässiger Bauweise werden gem. § 16 Abs. 6 BauNVO nur zu 50% auf die Grundflächenzahl angerechnet.
12. a — abweichende Bauweise
    Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden dürfen.
13. E — nur Einzelhäuser zulässig
14. o — offene Bauweise
15. Bereich Ein- und Ausfahrt
16. SD/FD/PD/PDv — Satteldach, Flachdach, Pultdach und versetztes Pultdach als zulässige Dachform
17. SD 8°- 25° — zulässige Dachneigung der Dachform Satteldach
18. FD 0° - 5° — zulässige Dachneigung der Dachform Flachdach
19. PD 5°- 20° — zulässige Dachneigung der Dachform Pultdach
20. PDv 15°- 25° — zulässige Dachneigung der Dachform versetztes Pultdach
21. Es sind nur Dacheindeckungen in ziegelroten bis rotbraunen, erdfarbenen, mittel- bis dunkelgrauen und schwarzen Farbtönen zulässig. Zudem sind begrünte Dächer bei der Dachform Flachdach und Pultdach zulässig. Es sind trockenheitsverträgliche, widerstandsfähige Pflanzen auszuwählen (z.B. Sedumteppiche, Steinrosenfluren und Lavendelheiden).
22. In Zusammenhang mit der Versickerung von Niederschlagswasser sind bei Dachflächen mit Metalleindeckung nur Dachflächen mit unbeschichtetem Metall zulässig.
23. St — Fläche für Stellplätze
24. St/C/GA — Fläche für Stellplätze/Carports/Garagen
25. Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen bzw. der für sie festgesetzten Flächen zulässig.
26. Fläche für Abgrabungen - a
    Innerhalb des gekennzeichneten Bereichs für Abgrabungen ist es zulässig das Gelände bis zu einer Höhe von 520,0 müNN abzugraben. Erforderliche Böschungen, Stützmauern etc. zum angrenzenden Gelände (siehe Höhenliniendarstellung) dürfen außerhalb der gekennzeichneten Fläche umgesetzt werden.
27. Fläche für Abgrabungen - b
    Innerhalb des gekennzeichneten Bereichs für Abgrabungen ist es zulässig das Gelände bis zu einer Höhe von 523,0 müNN abzugraben. Erforderliche Böschungen, Stützmauern etc. zum angrenzenden Gelände (siehe Höhenliniendarstellung) dürfen außerhalb der gekennzeichneten Fläche umgesetzt werden.
28. Stützmauern sind aus natürlichem Material zu gestalten, z.B. Trockenmauer aus Naturstein.
29. Böschung
    Zur Überwindung der sich aus Abgrabungen zum angrenzenden Gelände ergebenden Höhendifferenz werden Böschungen mit max. Neigung 1:2 festgesetzt. Falls erforderlich dürfen diese Böschungen durch bauliche Maßnahmen z.B. ingenieur- biologische Maßnahmen, Steinschüttung gesichert werden, um eine größere Neigung als 1:2 zu erzielen. Die Böschungen sind mit heimischen Pflanzen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
30. Bei allen Pflanzmaßnahmen sind standortheimische Arten zu verwenden. Auf Nadelgehölze ist zu verzichten.

Bäume 1. Ordnung (Hochstämme, 4x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm)		Bäume 2. Ordnung (Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-20 cm)	
Berg-Ahorn Spitz-Ahorn Stiel-Eiche	Acer pseudoplatanus Acer platanoides Quercus robur	Hainbuche Vogel-Kirsche	Carpinus betulus Prunus avium
		altbewährte heimische Obstbäume	

Sträucher	
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

31. private Grünfläche - Eingrünung Baugebiet
    Die Flächen sind gemäß Planzeichnung zu bepflanzen
32. Anpflanzen von standortheimischen, hochstämmigen Laubbäumen
    Ein geringfügiges Verschieben (bis 3m) der festgesetzten, zu pflanzenden Bäume ist zulässig
33. private Grünfläche - Ausgleichsfläche
34. Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
    Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine ökologische Wasserrückhaltung vorzunehmen. Auf den Flächen, die nicht der ökologischen Wasserrückhaltung dienen, sind hochstämmige Obstbäume der lokalen Sorten in Abständen von 8 m bis 12 m zu pflanzen. Der Bestand ist durch regelmäßiges Nachpflanzen zu sichern. Es sind extensive Wiesenflächen mit 2-maliger Mahd/Jahr und Mähgutabfuhr zu entwickeln. Der Einsatz von Bioziden und Dünger ist nicht gestattet.
35. Das im Plangebiet anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücksflächen bzw. der privaten Grünfläche zu versickern. Die im Baugrundgutachten dargestellten Ergebnisse zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes und mögliche technische Varianten sind zu berücksichtigen (vgl. Begründung).
36. private Grundstücksfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen - Ortsrandeingrünung
    Im Bereich der privaten Grundstücksfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen - Ortsrandeingrünung sind standortheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. In der privaten Grundstücksfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen - Ortsrandeingrünung und einer Breite von 5,0 m sind mindestens 3 hochstämmige, standortheimische Bäume zu pflanzen. Je Strauch ist eine Pflanzdichte von 3 m² einzuhalten.
37. Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des BImSchG
    Fensteröffnungen schutzbedürftiger Schlaf- und Kinderzimmer sind an der Westfassade im Obergeschossniveau 1 und 2 nicht zulässig. Ist dies im Einzelfall nicht möglich, so sind Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 nach VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" an den betroffenen schutzbedürftigen Räumen vorzusehen und mit Schalldämmlüftern oder fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen auszustatten oder die Belüftung des Raumes über ein Fenster an einer Fassade ohne Orientierungswertüberschreitung zu gewährleisten.

HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. 698/2 — Flurstücksnummer
2. vorhandene Grundstücksgrenzen
3. 525,0 — Höhenlinie mit Höhe ihrmüNN
4. Böschung Bestand
5. Böschung Bestand - Änderungen
6. vorhandene Neben- und Hauptgebäude
7. geplante Haupt- und Nebengebäude
8. vorhandener Obstbaum
9. Bahnhaus — Ortstafel
10. OD km 2,553 — straßenrechtliche Ortsdurchfahrtsgrenze an der B 300
11. 20,00 m — anbaufreier Streifen an Bundesstraßen 20 m
12. Sichtdreieck
    Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen neue Zäune, Hochbauten, Anpflanzungen, Hauten, Stapel u.a. nicht errichtet oder angelegt werden, soweit sie sich um mehr als 0,9 m über die Fahrbahn der Straßen erheben würden.
13. Regenwasser - Versickerungsmulde
14. Anpflanzen von hochstämmigen Obstbäumen der lokalen Sorten in Abständen von 8 m bis 12 m
15. Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.
16. Es wird darauf hingewiesen, dass der Schutz von Gebäuden gegen Wasserschäden dem Bauherrn obliegt. Der Bauherr hat in Eigenverantwortung Vorkehrungen und Maßnahmen zu treffen, die ein Eindringen von Fremd- und Druckwasser in Gebäude verhindern.
17. Es wird empfohlen, Wandflächen ohne Fensteröffnungen mit einer Länge von mehr als 15 m mit Fassadenranken sowie Flachdächer und flach geneigte Pultdächer zu begrünen.
18. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) beim Auffinden von Bodendenkmälern die Verpflichtung besteht, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50 oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Gemeinderat der Gemeinde Ebershausen hat in der Sitzung vom 12.09.2011 beschlossen, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Erweiterung Schreinerei Finkele" aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.09.2011 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.09.2011 in der Zeit vom 04.10.2011 bis 04.11.2011 stattgefunden.

Zu dem Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.09.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 04.10.2011 bis 04.11.2011 beteiligt.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.11.2011 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.12.2011 bis 27.01.2012 in der Verwaltungsgemeinschaft Krumbach öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.11.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.12.2011 bis 27.01.2012 beteiligt.

Die Gemeinde Ebershausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 07.02.2012 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29.11.2011 als Satzung beschlossen.

Ebershausen, den - 3. 12. 14
Unterschrift des 1. Bürgermeisters

Das Landratsamt Günzburg hat den Bebauungsplan ~~mit Bescheid Nr. ..... vom .....~~ gemäß § 6 (4) BauGB gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Ebershausen, den - 3. 12. 14
Unterschrift des 1. Bürgermeisters

Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am - 3. 12. 14

Ebershausen, den - 3. 12. 14
Unterschrift des 1. Bürgermeisters

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 1. 2. 12. 14 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

Ebershausen, den 1. 2. 12. 14
Unterschrift des 1. Bürgermeisters

INDEX	ÄNDERUNG / ALTERNATION	BEARBEITET / PRINCIPAL	GEZEICHNET / DRAWN BY	GEPRÜFT / CHECKED BY	DATUM / DATE
D					
C					
B					
A	Nachrichtliche Änderung der Präambel im Zusammenhang mit Nr. 2 der textlichen Festsetzung	SD	HL		07.02.2012

AUFTRAGGEBER: / ORDERED BY:
Gemeinde Ebershausen

PROJEKT TITEL: / PROJECT TITLE:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Erweiterung Schreinerei Finkele", Gemeinde Ebershausen

PLANBEZEICHNUNG: / DRAWING TITLE:

PROJEKT NR.: / PROJECT NO.: 8533 25

MASSTAB: / SCALE: 1:500

BEARBEITET: / PRINCIPAL: SD — DATUM / DATE:
GEZEICHNET: / DRAWN BY: HL — 29.11.2011
GEPRÜFT: / CHECKED BY: — 29.11.2011

ZEICHNUNG NR: / DRAWING NO:

KLING CONSULT
PLANUNGS- UND INGENIEUR-GESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN MBH
BAUGRUNDINSTITUT NACH DIN 1054
Burgauer Str. 30 · 86381 Krumbach · Tel.: (0 82 82) 9 94 - 0
Fax: (0 82 82) 9 94 - 170 · HQ@klingconsult.de · www.klingconsult.de