

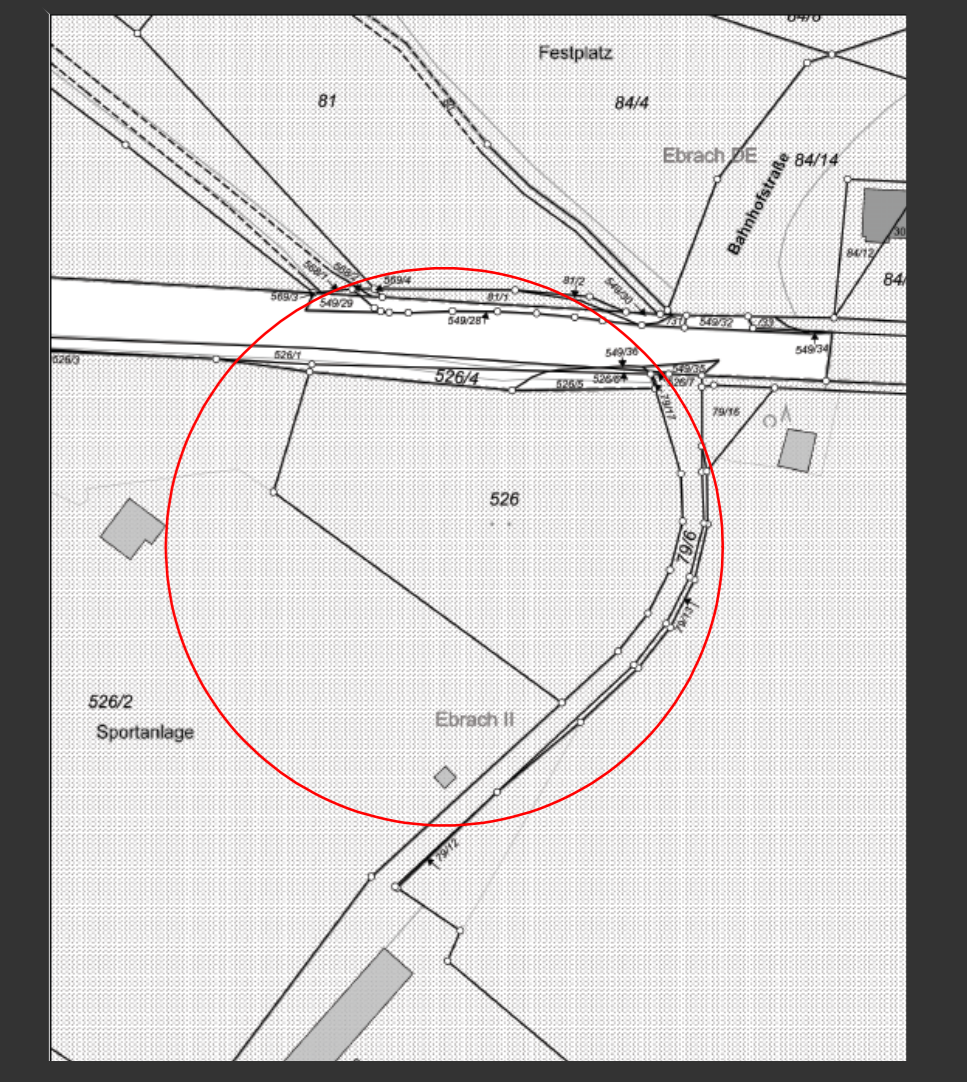
- A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**
- 1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
 [Symbol] Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 [Symbol] Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
- 3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff. BauNVO)**
 0,9 maximal zulässige Grundflächenzahl
 I Zahl der Vollgeschosse, z.B. 1 Vollgeschoss
 Vkf max. zul. Verkaufsfläche von 1200 m² pro Einheit
- 4. Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23. BauNVO)**
 [Symbol] Baugrenze
- 5. Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 21 BauGB)**
 [Symbol] Hauptversorgungsleitung unterirdisch, hier: Deutschen Telekom AG
 [Symbol] Hauptversorgungsleitung unterirdisch, hier: Bayernwerk Netz GmbH: Mittelspannung
 [Symbol] Hauptversorgungsleitung unterirdisch, hier: Bayernwerk Netz GmbH SB- Kabel + NS- Kabel, 0,50 m Schutzabstand beiderseits

- 6. Grün- und Freiflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- Pflanzgebote**
 [Symbol] Bäume, Mindestpflanzgröße 18 - 20 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Stammhöhe
 Arten siehe B.6.4, Liste 1
 Standort flexibel
 [Symbol] Strauchgehölze, unter Beachtung der heimischen Vegetation.
 Arten siehe Liste 2. Standort flexibel.
- 7. Bauordnungsrechtliche Vorschriften gem. Art. 81 BayBO**
 PD, FD Dachform (PD = Pultdach, FD = Flachdach)
 11 ° Maß der zulässigen Dachneigung (PD)
- 8. Sonstige Festsetzungen und Bestimmungen zur Zulässigkeit von Vorhaben**
- [Symbol] Umgrenzung von Flächen für Stellplätze gepflastert
 [Symbol] Ein- / Ausfahrt
 [Symbol] 8 m Bauverbotszone
 [Symbol] Grünflächen
 [Symbol] Fahnenmast/Pylon für Werbung

- B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**
- 1.0 Art der baulichen Nutzung, Ausnahmen**
 Das Bauland wird innerhalb des Geltungsbereiches als Sondergebiet Nahversorgung gem. § 11 BauNVO festgesetzt.
 Gem. §1 Abs. 1 BauNVO wird folgendes festgelegt:
1.1 Für das Sondergebiet Nahversorgung dürfen die folgenden maximal zulässigen Verkaufsflächen nicht überschritten werden:
 Lebensmittel ca. 1200 m²
 Metzger, Bäcker ca. 200 m²
 Darüber hinaus sind - innerhalb der Baugrenzen - die notwendigen Nebennutzflächen und Funktionsflächen etc. zulässig.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung/überbaubare Grundstücks-/ Abstandsflächen**
2.1 Es gelten die im Plan eingetragenen überbaubaren Flächen in Verbindung mit der festgesetzten Grundflächenzahl. Wasserdurchlässig ausgeführte Stellplätze zählen nicht zur überbauten Fläche.
2.2 Die Abstandsflächen der BayBO sind einzuhalten.
2.3 Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- 3.0 Stellplätze**
3.1 Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Kfz- Stellplätze sind entsprechend der aktuell gültigen Stellplatzsatzung des Markt Ebrach zu erstellen.
- 4.0 Baugestaltung**
4.1 Zulässig sind nur Pultdächer und Flachdächer.
 Grelle Materialien und Farben sind zulässig. Ebenfalls sind die erforderlichen Signal- und Warnfarben zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.
4.2 Anstriche und Fassadenverkleidungen
 Zugelassen sind entsprechend der Funktion technisch orientierte, moderne Fassadengestaltungen aus Metall sowie Stahl- Glas- Konstruktionen.
4.3 Werbeanlagen
 Am Gebäude kann Werbung angebracht werden.

- 5.0 Textfestsetzungen zur Grünordnung**
5.1 Für total versiegelte Flächen, wie Gebäude, Stellplätze und deren Zufahrten, werden abzüglich der teilweisen Entsiegelung der Bundesstraße B22 (alt) Ausgleichsflächen im Faktor x 0,5 gefordert.
 Die zu erbringende Ausgleichsfläche ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.
5.2 Die neu anzulegenden Stellplätze sind durch Begleitgrün zu untergliedern.
 Pro 10 Stellplätze ist auf dem Grundstück ein Baum der Pflanzliste 1 nachzuweisen.
5.3 Die durch Planzeichen oder Textfestsetzungen vorgeschriebenen Gehölzpflanzungen sind bis spätestens 1 Jahr nach Bauvollendung zu pflanzen.
- 5.4 Artenliste**
- | Liste 1 | Bäume | Liste 2 | Sträucher |
|---------------------|--------------|--------------------|----------------|
| Acer campestre | Feldahorn | Carpinus betulus | Birke |
| Acer platanoides | Spitzahorn | Cornus mas | Kornelkirsche |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn | Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Alnus glutinosa | Schwarzlele | Corylus avellana | Hasel |
| Betula pendula | Birke | Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Carbinus petulus | Hainbuche | Euonymus europaeus | Pfeifenhütchen |
| Fraxinus excelsior | Esche | Rosa carina | Hundsrose |
| Prunus avium | Vogelkirsche | Salix caprea | Salweide |
| Quercus petraea | Traubeneiche | Sambucus nigra | Holunder |
| Quercus robur | Stieleiche | Viburnum lantana | Schneeball |
| Sorbus aucuparia | Eberesche | | |
| Tilia cordata | Winterlinde | | |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde | | |
| | Obstbäume | | |
- 5.5** Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über OK Straße unzulässig. Eine Ausnahme bilden hochstämmige Bäume mit Kronensatz über 3,00 m
5.6 Aus Verkehrssicherheitsgründen ist ein Blend- und Sichtschutz in Absprache mit dem Straßenbauamt zu errichten.
5.7 Für Baumanpflanzungen ist ein Mindestabstand von 10 m vom befestigten Fahrbahnrand einzuhalten.
- 6.0 Verkehrsflächen**
6.1 Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über die neu geplante Straße des Schwimmbadwegs.
6.2 Zum Schutz des Oberbodens (nach DIN 18915) ist der belebte Oberboden vor Beginn jeder Baumaßnahme abzuheben, in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.
- 7.0 Erschließung mit Wasser, Strom, Telekom, Entwässerung und Verkehr**
7.1 Das Plangebiet ist bereits durch den "Schwimmbadweg" erschlossen.
 Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Markt Ebrach.
7.2 Das Niederschlagswasser der Straßen- und Parkflächen werden über eine Behandlungsanlage in ein Regenrückhaltebecken geleitet. Die Dachflächen können unbehandelt in ein Regenrückhaltebecken geleitet werden.
 Schmutzwasser ist über den öffentliche Kanal abzuleiten.
7.3 Es handelt sich um private Verkehrsflächen. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt über den "Schwimmbadweg". Die Anlieferungszeiten sind auf die Zeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr beschränkt. Eine Nachtanlieferung ist ausgeschlossen.
- C. ZEICHNERISCHE HINWEISE**
1.0 durch Planzeichen
 [Symbol] Flurstück mit Flurnummern
 [Symbol] Gebäude Bestand
- 2.0 durch Text**
2.1 Die elektrische Energie wird über Kabelanschlüsse den Neubauten zugeführt.
2.2 Verteilerschränke können auf Privatgrund errichtet werden, wenn keine geeigneten Gehwege bzw. öffentlicher Grund vorhanden ist
2.3 Wasserwirtschaftliche Hinweise:
 Die Abwasserbeseitigung ist im Trennsystem dem gemeindlichen Kanal zuzuführen.
 Das Niederschlagswasser in Form von Oberflächenwasser soll mit baulichen Maßnahmen wie z.B. Regenwasserausgleichsbecken abgefangen werden. Durch geeignete bauliche Maßnahmen muss gewährleistet sein, dass der Abfluss des Niederschlagswasser von der Bundesstraße bzw. dem Straßengrund nicht behindert wird.

- D. VERFAHRENSVERMERKE**
- 1.0** Der Gemeinderat des Markt Ebrach hat am [] die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluß wurde am [] ortsüblich bekannt gemacht.
- Markt Ebrach,
 (Siegel) 1. Bürgermeister
- 2.0** Die Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom [] hat am [] stattgefunden.
- Markt Ebrach,
 (Siegel) 1. Bürgermeister
- 3.0** Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom [] wurde gem. §3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 Bau GB in der Zeit vom [] bis [] öffentlich ausgelegt.
- Markt Ebrach,
 (Siegel) 1. Bürgermeister
- 4.0** Der Gemeinderat der Gemeinde hat laut Beschluß des Gemeinderats vom [] gem. § 10 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich Begründung, jeweils in der Fassung vom [] als Satzung beschlossen.
- Markt Ebrach,
 (Siegel) 1. Bürgermeister
- 5.0** Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB im Mitteilungsblatt des Markt Ebrachs vom [] ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft.
- Markt Ebrach,
 (Siegel) 1. Bürgermeister
- Der Bebauungsplan einschließlich Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus des Markt Ebrach in Ebrach zu jedermanns Ansicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt.
- Markt Ebrach,
 (Siegel) 1. Bürgermeister



imagine.
 architektur & design

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Weihersaal - Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel" Ausweisung einer Ansiedlung eines NORMA- Marktes

Adresse: Würzburger Straße/ Schwimmbadweg 96157 Ebrach
 Gemarkung: Ebrach Flurstück: 526 + Teilfläche 526/2

BAUHERR MGR Zweite Immobilienverwaltung Stiftung & Co. KG
 Manfred-Roth- Straße 7 90766 Fürth

ARCHITEKT imagine. Dipl.-Ing. Ludwig Seibert
 Berliner Platz 2 90489 Nürnberg
 Tel. 0911 664 88 227 buero@imagine-art.de

BAUTEIL **Bebauungsplan**

DATUM	GEZEICHNET	MASSSTAB	INDEX
29.11.2023	Ne	1:1000	