A. Zeichnerische und Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB

1.1 Gewerbegebiet (GE)

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Zweckbestimmung: „Büro/Verwaltung/Dienstleistung". Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

0,8 — 2.1 GRZ

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO wird mit 0,8 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

0,8 — 2.2 GFZ

Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,8.

TH max. 6,00 m — 2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Traufhöhe (TH) beträgt 6,00 m. Höhenbezugspunkt für die festgesetzte Höhe ist die Fertigfußbodenoberkante (FOK) und der Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut oder dem oberen Abschluss der Wand (z. B. Attika) gemäß BayBO.

I — 2.3 Zahl der Vollgeschosse: max. I

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — 3.1. Bauweise

Es wird eine offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

3.2. Baugrenze

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes werden die Abstandsflächen durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert.

Die Errichtung von Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z. B. Flächen, Einrichtungen und bauliche Anlagen für die Müllagerung, Lager- und Abstellflächen, Fahrradstellplatzüberdachungen) ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

4.1. Private Grünfläche

Die Bereiche außerhalb des Gewerbegebietes werden als private Grünflächen festgesetzt und entsprechen damit der bisher rechtskräftigen Festsetzung sowie der Bestandssituation. Sie dienen der optischen Einbindung des Baukörpers in die Umgebung.

Die privaten Grünflächen sind im Bestand bereits mit Stauden, Bodendeckern und Gehölzen bepflanzt. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, nach fachlichen Anforderungen zu pflegen.

5. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

6. Örtliche Bauvorschriften und gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)

6.1. Dachformen

Zulässig sind Pultdächer (PD) sowie Flachdächer (FD) mit der technisch notwendigen Dachneigung.

6.2. Dacheindeckung

Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer- oder Zinkblech sind unzulässig, ebenso aus bleihaltigen Materialien.

6.3. Einfriedungen

Grenzständige Einfriedungen sind als Zaunanlagen mit einer Höhe von maximal 2,00m zulässig. Zaunsockel dürfen eine Höhe von 0,20m nicht überschreiten.

B. Nachrichtliche Übernahmen

Freileitung 110 kV Eltmann-Ebern

Gasleitung

C. Hinweise

29 — Vorhandene Hauptgebäude/Nebengebäude

Vorhandene Grundstücksgrenzen

4445/4 — Flurstücksnummer

Erklärung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	maximale Traufhöhe (Bezugspunkt FOK)
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	max. zulässige Geschosse

Oberboden-/Bodenschutz
Bei Aufschüttungen und Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Der natürliche Bodenaufbau soll dort, wo keine Eingriffe in den Boden stattfinden, erhalten werden. Bereiche geplanter Grünflächen und Gärten sollen möglichst nicht befahren werden. Belebter Oberboden und kulturfähiger Unterboden sind zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Um Verdichtungen vorzubeugen, ist das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen zu befahren. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Geeignete Maschinen hinsichtlich Bereifung und Bodendruck sind einzusetzen. Die Bearbeitungsgrenzen gemäß DIN 18915 sind zu beachten. Überschüssiger Oberboden ist nach den materiellen Vorgaben des § 12 Bundesbodenschutzgesetz zu verwerten.

Immissionsschutz
Bei der Errichtung und Änderung des Gebäudes mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen der jeweils aktuellen und als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 vorzusehen.

Bodendenkmal
Aufgefundene Bodendenkmäler sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 Bay. DSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 Bay. DSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 Bay. DSchG).

Altlastenverdacht
Sollten bei durchzuführenden Grabungsarbeiten Verdachtsmomente auf etwaige Altdeponien, Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen auftreten, sind diese Arbeiten unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Haßberge - Staatliches Abfallrecht - zu benachrichtigen.

Geobasisdaten
Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand: 02/2025

Der Stadtrat der Stadt Ebern hat in der Sitzung vom 08.05.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "4. Bebauungsplan-Änderung Sondergebiet Sandhof" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.05.2025 ortsüblich bekanntgemacht.

Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "4. Bebauungsplan-Änderung Sondergebiet Sandhof" in der Fassung vom 08.05.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.05.2025 - 23.06.2025 beteiligt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "4. Bebauungsplan-Änderung Sondergebiet Sandhof" in der Fassung vom 16.05.2025 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.05.2025 - 23.06.2025 öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Ebern hat mit Beschluss des Stadtrates vom 16.07.2025 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "4. Bebauungsplan-Änderung Sondergebiet Sandhof" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.07.2025 als Satzung beschlossen.

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung, Zeichenerklärung und textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom 16.07.2025, wird hiermit ausgefertigt.

Ebern, ...

.....
1. Bürgermeister

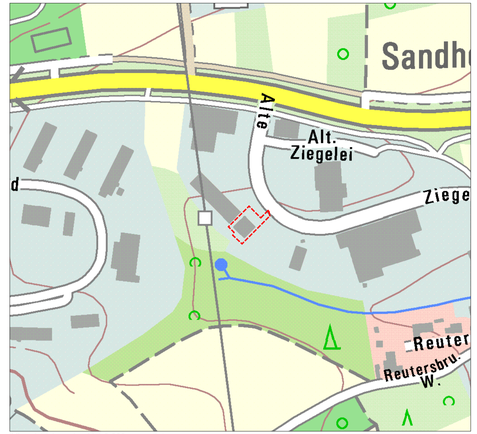
Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "4. Bebauungsplan-Änderung Sondergebiet Sandhof" wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "4. Bebauungsplan-Änderung Sondergebiet Sandhof" ist damit in Kraft getreten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "4. Bebauungsplan-Änderung Sondergebiet Sandhof" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Ebern zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Ebern, ...

.....
1. Bürgermeister



Übersichtslageplan M 1:3.000, genordet

Stadt Ebern

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
4. Bebauungsplan-Änderung
"Sondergebiet Sandhof"

Vorhabenträger

Ingenieurbüro Mischkulnig
Zur Mühle 11
96274 Itzgrund

Entwurfsverfasser

Dipl.-Ing. Daniel Waldhoff
Stadtplaner SRL
Kronacher Straße 41
96052 Bamberg

Planungsstand

Aufstellung	08.05.2025
Entwurf	08.05.2025
Satzung	16.07.2025