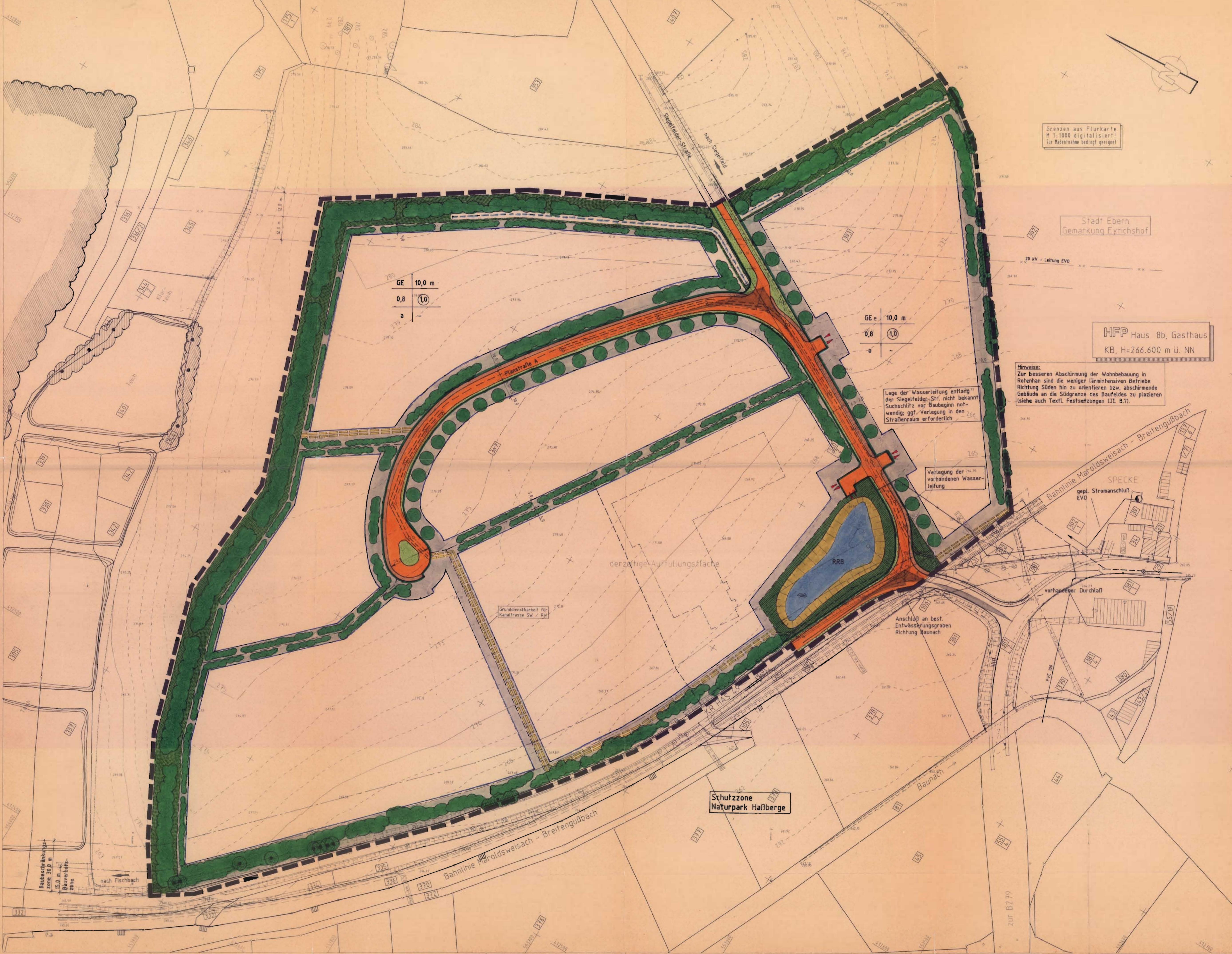


Bebauungsplan "Gewerbegebiet Eyrichshof", Stadt Ebern, Landkreis Haßberge, M 1 : 1000



- I. PRÄAMBEL**
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) erläßt die Stadt Ebern folgende Satzung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Eyrichshof".
Für den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Eyrichshof" gilt der von der Planungsgruppe Strunz Ingenieurgesellschaft mbH, Bamberg, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 24.07.97, der zusammen mit den Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.
- Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:**
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.12.1993 (BGBl. I S. 2378)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
- die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.1994
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.1994 in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.
- II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**
- | | |
|--------|--|
| GE | Gewerbegebiet § 8 BauNVO |
| GEe | eingeschränktes Gewerbegebiet § 8 BauNVO |
| 10,0 m | Hohe der baulichen Anlagen (Beispiel) |
| 0,8 | Grundflächenzahl § 19 BauNVO (Beispiel) |
| 1,0 | Geschossflächenzahl § 20 BauNVO (Beispiel) |
| a | abweichende Bauweise § 22 BauNVO |
| — | Baugrenze § 23 BauNVO |
- Füllschema
- | | |
|------------------|---------------------------|
| Baugebietsart | Hohe der baulichen Anlage |
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
| Bauweise | |
- Fahrbahn
 - Gehwege/Wirtschaftswege
 - Verkehrsgrünflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bauverbotszone Art 23 Abs. 1 BayStRW
 - Baubeschrankungszone Art. 24 Abs. 1 BayStRW
 - Einfahrten (siehe auch III.3)
- offentliche Grünfläche mit zu pflanzenden Gehölzen
Pflanzgebot auf Privatgrund
bestehende, zu erhaltende Gehölze
Schutzzone des Naturparks Haßberge
- 20 kV Hochspannungsleitung der EVO mit Schutzstreifen
Regenwasserkanal Planung
Schmutzwasserkanal Planung
Schmutzwasserkanal Bestand
Wasserleitung Planung
Wasserleitung Bestand
Regenrückhaltebecken (naturnah gestalten)
Bachlauf zur Oberflächenentwässerung
geplante Grundstücksgrenze
Grenze des Geltungsbereichs
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungs-
rechten zu bebauende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 8 BauGB)
- Sichtdreiecke

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
Ergänzend zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen, § 9 BauGB
1. Art der baulichen Nutzung
Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt. Der Bereich östlich der GVS wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt. Hier sind nur die Emissionen gemäß Punkt B 7 zulässig. Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO sind die unter § 8 Abs. 3 ausnahmsweise zugelassenen Einrichtungen im Gewerbegebiet nicht zugelassen. Alle aufgeführten Ausnahmen sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. **Nebenanlagen für die Tierhaltung sind nicht zulässig (ausgenommen: Züchter für Wuchhund).**

2. Maß der baulichen Nutzung
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Die zulässige Grundflächenzahl (GFZ) im Sinne des § 19 BauNVO Abs. 2 beträgt im Baugebiet 0,8. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 1,0 festgesetzt.
Im gesamten Gebiet ist die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauGB vorgeschrieben (siehe unten).

3. Verkehrsflächen
Die im Bebauungsplan eingezeichnete Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich, sie bleibt der Fachplanung vorbehalten.
Die für die Errichtung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonstützen sind nicht im Plan eingezeichnet. Sie werden auf den Baulandflächen angelegt und sind von den Angrenzern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Eigentümern vorbehalten.
Bei der Herstellung der Straßen müssen die Eigentümer damit rechnen, daß Böschungen in der Regel mit max. 1,50 m Breite auf den Baugrundstücken liegen. Eine Rückenstütze dient zum Halt eines Bord- oder Leistensteins am Rand der Verkehrsfläche. Diese wird, wie in der Skizze dargestellt, ausgeführt. Dabei ist zu beachten, daß die notwendige Schutzerschneidung auch weiter in das Grundstück hineinragt. Nach Fertigstellung der Verkehrsflächen sind der Schotter- und die Rückenstütze nicht mehr sichtbar.

4. Pflanz- und Erhaltungsgebote
Die Grundstücksflächen sind mit Baum- und Strauchpflanzungen der nachfolgend genannten Arten gärtnerisch zu gestalten und dauernd zu unterhalten.
Pflanzgruppen:
Quercus petraea - Traubeneiche
Carpinus betulus - Hornbuche
Acer platanoides - Spitzahorn
Sorbus aucuparia - Eberesche
Tilia cordata - Winterlinde
Prunus avium - Vogelkirsche
Acer campestre - Feldahorn
Corylus avellana - Hasel
Prunus spinosa - Schlehe
Crataegus monogyna - Weißdorn
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Rosa spec. - Heckenrose
Cornus sanguinea - Roter Hartweige
Ligustrum vulgare - Liguster
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Salix caprea - Salweide
Sorbus torminalis - Elsbeere

Innhalb der Baugrundstücke sind 20% der nach der maßgeblichen Grundflächenzahl nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit Gehölzarten der verbindlichen Pflanzliste zu bepflanzen.
Bei der Durchführung von Baupflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in einem Abstand von mindestens 2,50 m zur Außenhaut der bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen (auch Anlagen der Deutschen Telekom AG) gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß Regelwerk "Baupflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" zu treffen.
Der Gehölzbestand auf Grundflächen und sonstigen Flächen soll erhalten werden, soweit sich der Bestand in das neue Pflanzungskonzept einfügt.
Zu erhaltender Gehölzbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Stellplätze sollten entsprechend der Kennzeichnung über die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen durchlässig gestaltet werden. Zulässig sind z.B. Pflasterflächen mit Rasenfassen, Schotterrasen, Rasengittersteine.
Die nicht überbaubaren Flächen mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze sowie der für den Betriebsablauf benötigten Flächen sind zu begrünen, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.
Die vorgesehene Nutzung der Freizeitanlagen und deren Befahrung ist vom Bauherren in einem Freizeitanlagenplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, § 9 Abs. 4 BauGB in Verb. mit Art. 91 BayBO
1. Höhenlage der baulichen Anlagen
Die Erdgeschosßfußbodenhöhe wird mit 0,3 bis 0,5 m über der Straßennoberkante bzw. dem Gelände je nach Lage des Bauortes festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage der Erschließungsanlagen. Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986 Bl. 1 Ziff. 14 - Schutz gegen Rückbau - zu beachten.
Es wird eine Abnahme des Schurmergerustes verbindlich festgesetzt.

2. Bauliche Gestaltung
Im Gewerbegebiet sind Pfl-, Flach- und Satteldächer mit einer Dachneigung 63° zulässig. Gebäude mit einer Kantenlänge >50 m sind in ihrer Fassadengestaltung und Höhenentwicklung architektonisch zu strukturieren. Es wird eine max. Gebäudehöhe von 10,0 m zum falsseitigen Gelände festgesetzt.
Für geringflächige Baulen (Fahrstuhlschächte, Schornsteine etc.) ist eine Ausnahme von der festgesetzten max. Gebäudehöhe zulässig.
Die Fassaden sind soweit technisch möglich einzunutzen, entsprechende Kletterhilfen für Pflanzen sind bereits beim Bau vorzusehen.

3. Einfriedigungen
Die Einfriedigungen dürfen einschließlich eines 20 cm hohen Zaunsockels 2,0 m nicht überschreiten. Die Zaune sind mit Gehölzen zu hinterpflanzen. Anstelle der Zaune können auch Hecken (z.B. Hornbuche, Liguster, Weißdorn, Hasel, Schlehe, Hundsröschen) vorgesehen werden. Im Sichtbereich von Straßeneinmündungen dürfen diese eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

4. Entwässerung
Die Entwässerung erfolgt gemäß der Gelände topografie zum Tiefpunkt im Südosten. Es ist vorgesehen, die Regenwasser in einem Regenrückhaltebecken zu puffern, vorzuräumen und gedrückt an die Vorflut weiterzugeben. Soweit topografisch möglich, werden auch die anfallenden Oberflächenwasser von Außen über entsprechende Gräben und Leitungen dem Regenrückhaltebecken (RRB) zugeführt bzw. vorhandene Gräben abgeleitet.
Die Schmutzwässer können in die bestehende Kanalisation eingeleitet werden.

5. Befestigung
Um die Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen sind nur die unbedingt notwendigen Flächen zu versiegeln.
Weniger beanspruchte Flächen sollten so gestaltet werden, daß eine Versickerung des Oberflächenwassers möglichst ist, z.B. mit humus- oder rasenverfülltem Pflaster o.ä.

6. Sichtdreiecke
Innhalb der Sichtdreiecke dürfen Pflanzungen (Bäume, Hecken, Sträucher) Zäune (außer Maschendrahtzäun), geneigungs- und anzeigefreie Bauten die Straßenoberfläche der Planstraße und der Kreisstraße HAS 49 nicht mehr als 0,8 m überragen.
Ebenso dürfen dort Gegenstände geplagt und Erdaufschüttungen vorgenommen werden.

7. Immissionsschutz
Zum Schutz der südöstlichen benachbarten Bebauung sind im gesamten Baugebiet Bauwerke mit untergeordneten Nutzungen (z.B. Lagerhallen, Garagen etc.) als niegeartete Bebauung im Südosten der Baugrundstücke anzuordnen, um gegen die emittierenden Bauwerke (z.B. Produktionsbereiche) eine abschirmende Funktion auszuüben.
Im Gewerbegebiet (GE) ist ein maximaler Schallleistungspegel von 58 dB(A) pro m² zulässig, im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) darf dieser nur 53 dB(A) pro m² betragen.

C. Hinweise
Die Parkplatflächen sollen durch das Anpflanzen von großkrönigen Laubbäumen untergliedert werden. Je 5 Stellplätze soll ein großkröniger Baum gepflanzt werden.

Übersichtsplan M 1 : 25.000

Entwurfsverfasser:
Planungsgruppe Strunz
Ingenieurgesellschaft mbH
Pronenstraße 8
Tel. 0951/98003-0
Fax 0951/98003-40
96647 Bamberg

Entwurfsplan vom 25.04./30.05.1996
Ergänzung vom 26.09.1996
Änderung vom 26.02.1997
Auslegungsplan vom 26.02.1997
Änderung vom 24.07.1997
Projekt-Nr. 96.057.7

BBP "Gewerbegebiet Eyrichshof", Stadt Ebern, Landkreis Haßberge

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 21.05.1996 beschlossen, für das Gebiet Gewerbegebiet Eyrichshof einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 30.11.1996 ortsüblich bekannt gemacht.

Die vorzeitige Unterrichtung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB (vorzeitige Bürgerbeteiligung) fand in der Zeit vom 03.12.1996 bis 20.12.1996 statt.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde in der Begründung in der Fassung vom 26.02.1997 aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Stadtrates vom 26.02.1997 gemäß § 3 Abs. 4 BauGB in der Zeit vom 20.05.1997 mit 20.05.1997 öffentlich ausgestellt.

Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom 24.07.97 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 24.07.97 als Satzung beschlossen.

Die Stadt Ebern hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 06.07.97 den Landräten Haßberge entsprechend § 11 Abs. 3 BauGB angezeigt.
Verletzungen der Rechtsvorschriften wurden nicht geltend gemacht.

Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde am 25.11.97 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist demnach seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der VG Ebern zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 4 Abs. 1 sowie der §§ 24 und 25 BauGB ist hingewiesen worden.

**Bebauungsplan "Gewerbegebiet Eyrichshof" vom 24.07.1997
gilt nur in Verbindung mit der
1. Bebauungsplan-Änderung "Gewerbegebiet Eyrichshof" vom 30.12.1997**