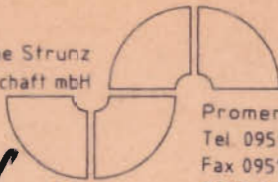


Entwurfsverfasser:

Planungsgruppe Strunz  
Ingenieurgesellschaft mbH



Promenadestr. 8  
Tel. 0951/98003 - 0  
Fax 0951/98003-40  
96047 Bamberg

Entwurfsplan	vom	25.04./30.05.1996
Ergänzung	vom	26.09.1996
Anderung	vom	
Auslegungsplan	vom	26.02.1997
Anderung	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 § 7 Abs. 1 BauGB am 30.11.1996 ortsüblich bekannt gemacht.

Siegel



~~1. Bürgermeister~~   
**R. Hermann**  
**1. Bürgermeister**

Die vorzeitige Unterrichtung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB (vorgezogene Bürgerbeteiligung) fand in der Zeit vom 03.12.1996 bis 09.12.1996 statt.

Siegel



~~1. Bürgermeister~~   
**R. Hermann**  
**1. Bürgermeister**

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung in der Fassung vom 26.02.1997 wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Stadtrates vom 26.02.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.05.1997 mit 20.06.1997 öffentlich ausgelegt.

Siegel



~~1. Bürgermeister~~   
**R. Hermann**  
**1. Bürgermeister**

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.

Siegel



~~1. Bürgermeister~~   
**R. Hermann**  
**1. Bürgermeister**

Die Stadt Ebern hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom <sup>13.8.97</sup> dem Landratsamt Haßberge entsprechend § 11 Abs. 3 BauGB angezeigt. Verletzungen der Rechtsvorschriften wurden nicht geltend gemacht.

Siegel



~~1. Bürgermeister~~

**Albert**  
**Regierungsrat**

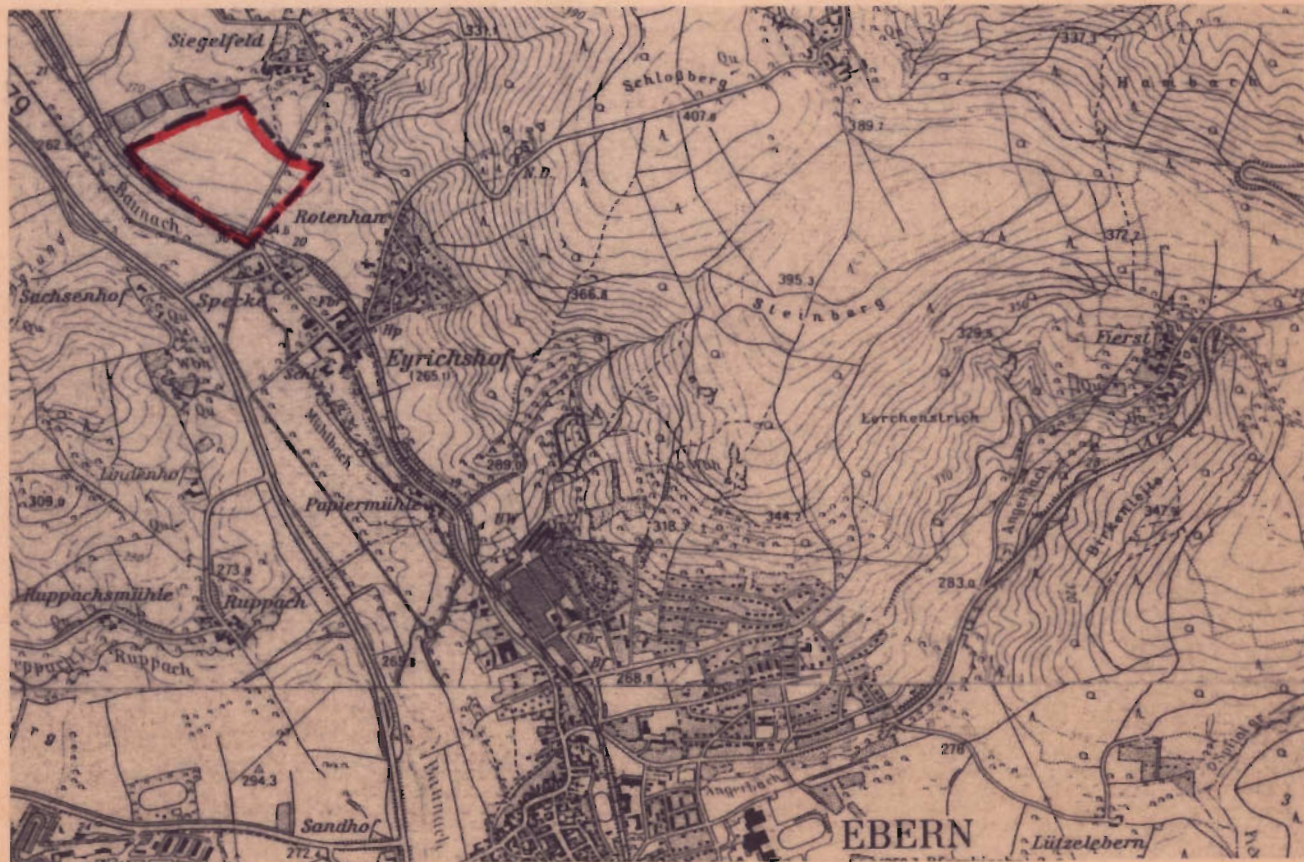
Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 25.11.97 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in d. VG Ebern zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 144 sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Siegel



~~1. Bürgermeister~~

**R. Hermann**  
**1. Bürgermeister**



Übersichtsplan M 1 : 25.000

## I. PRAAMBEL

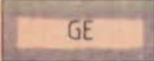
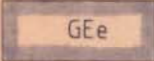

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) erläßt die Stadt Ebern folgende Satzung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Eyrichshof".

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:

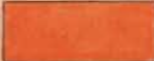


- das Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.12.1993 (BGBl. I S. 2378)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.1994  
in der zum Satzungsbeschluß gültigen Fassung.

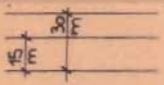
## II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

	GE	Gewerbegebiet § 8 BauNVO
	GEe	eingeschränktes Gewerbegebiet § 8 BauNVO
	10,0 m	Höhe 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



Bauverbotszone Art. 23 Abs. 1 BayStrWG  
Baubeschränkungszone Art. 24 Abs. 1 BayStrWG



Einfahrten (siehe auch III.3)



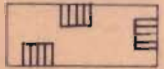
öffentliche Grünfläche mit zu pflanzenden Gehölzen



Pflanzgebot auf Privatgrund



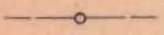
bestehende, zu erhaltende Gehölze



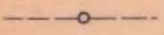
Schutzzone des Naturparkes Haßberge



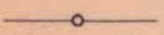
20 kV Hochspannungsleitung der EVO mit Schutzstreifen



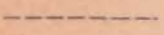
Regenwasserkanal Planung



Schmutzwasserkanal Planung



Schmutzwasserkanal Bestand



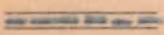
Wasserleitung Planung



Wasserleitung Bestand



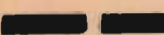
Regenrückhaltebecken (naturnah gestalten)



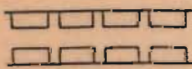
Bachlauf zur Oberflächenentwässerung



geplante Grundstücksgrenze



Grenze des Geltungsbereichs



Mit Geh-, Fahr- und Leitungs-  
rechten zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr 21 und Abs 6 BauGB)



Sichtdreiecke

**Bebauungsplan "Gewerbegebiet Eyrichshof" vom 24.07.1997  
gilt nur in Verbindung mit der**

**1. Bebauungsplan-Änderung "Gewerbegebiet Eyrichshof" vom 30.12.1997**

### 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: Zwinger für Wachhunde).**

##### 2. Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 20 BauNVO Abs. 2 beträgt im Baugebiet 0,8. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 1,0 festgesetzt.

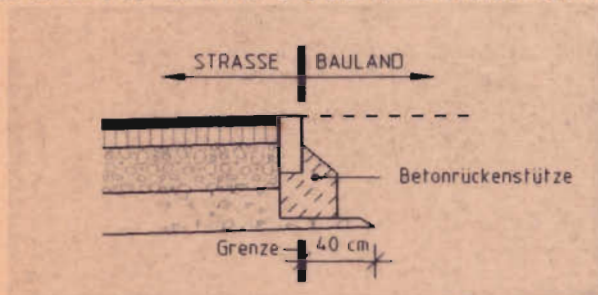
Im gesamten Gebiet ist die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauGB vorgeschrieben. ~~Nebenanlagen für die Tierhaltung sind nicht zulässig (ausgenommen Zwinger für Wachhunde).~~

##### 3. Verkehrsflächen

Die im Bebauungsplan eingetragene Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich, sie bleibt der Fachplanung vorbehalten.

Die für die Errichtung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sind nicht im Plan eingetragen. Sie werden auf den Baulandflächen angelegt und sind von den Angrenzern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Eigentümern unbenommen.

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 Leistensteines am Rand der Verkehrsfläche. Diese wird, wie in der Skizze dargestellt, ausgeführt. Dabei ist zu beachten, daß die notwendige Schotterschicht auch weiter in das Grundstück hineinragt. Nach Fertigstellung der Verkehrsflächen sind der Schotter und die Rückenstütze nicht mehr sichtbar.



Im Umgriff der Planstraße A werden Einfahrten erst nach Aufteilung der Grundstücke im Zuge der Bauantragsgenehmigung festgelegt.

##### 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 - Hainbuche
- 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 Hartriegel
- Ligustrum vulgare - Liguster
- Rhamnus catharticus - Kreuzdorn
- Salix caprea - Salweide
- Sorbus torminalis - Elsbeere

Innerhalb der Baugrundstücke sind 20% der nach der maßgeblichen Grundflächenzahl nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit Gehölzarten der verbindlichen Pflanzliste zu bepflanzen.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen 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 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" zu treffen.

Der Gehölzbestand auf Grünflächen und sonstigen Flächen soll erhalten werden, soweit sich der Bestand in das neue Bepflanzungskonzept einfügt.

Zu erhaltender Gehölzbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Stellplätze sollten entsprechend der Bekanntmachung über die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen durchlässig gestaltet werden. Zulässig sind z.B. Pflasterflächen mit Rasenfugen, Schotterrasen, Rasengittersteine.

Die nicht überbauten 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 Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherren in einem Freiflächengestaltungsplan 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 Erdgeschoßfußbodenhöhe wird mit 0,3 bis 0,5 m über der Straßenoberkante bzw. dem Gelände je nach Lage des Baurechtes 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 Rückstau – zu beachten.

Es wird eine Abnahme des Schnurgerüsts verbindlich festgesetzt.

### 2. Bauliche Gestaltung

Im Gewerbegebiet sind Pult-, Flach- und Satteldächer mit einer Dachneigung  $\leq 38^\circ$  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 falseitigen Gelände festgesetzt.

Für geringflächige Bauteile (Fahrstuhlschächte, Schornsteine etc.) ist eine Ausnahme von der festgesetzten max. Gebäudehöhe zulässig.

Die Fassaden sind soweit technisch möglich einzugrünen, entsprechende Kletterhilfen für Pflanzen sind bereits beim Bau vorzusehen.

### 3. Einfriedungen

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

### 4. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt gemäß der Geländetopografie zum Tiefpunkt im Südosten. Es ist vorgesehen, die Regenwässer in einem Regenrückhaltebecken zu puffern, vorzureinigen und gedrosselt an die Vorflut weiterzugeben. Soweit topografisch möglich, werden auch die anfallenden Oberflächenwässer von Außen über entsprechende Gräben und Leitungen dem Regenrückhaltebecken (RRB) zugeführt bzw. über 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 möglich ist, z.B. mit humus- oder rasenverfugtem Pflaster o.ä.

## 6. Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen Pflanzungen (Bäume, Hecken, Sträucher) Zäune (außer Maschendrahtzaun), genehmigungs- und anzeigefreie Bauten die Straßenoberfläche der Planstraße und der Kreisstraße HAS 49 nicht mehr als 0,8 m überragen.

Ebensowenig dürfen dort Gegenstände gelagert 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 riegelartige Bebauung im Südosten der Baugrundstücke anzuordnen, um gegen die emittierenden Bauwerke (z. B. Produktionsbereiche) eine abschirmende Funktion auszuüben.

Im Gewerbegebiet (GE) ist ein maximaler Schalleistungspegel von 58 dB(A) pro  $m^2$  zulässig, im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) darf dieser nur 53 dB(A) pro  $m^2$  betragen.

## C. Hinweise

Die Parkplatzflächen sollen durch das Anpflanzen von großkronigen Laubbaumen untergliedert werden. Je 5 Stellplätze soll ein großkroniger Baum gepflanzt werden.

## Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes

"Gewerbegebiet Eyrichshof"

vom 24.07.1997

Stadt Ebern, Landkreis Haßberge

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan haben sich geändert:

### Abschnitt III. Textliche Festsetzungen A Planungsrechtliche Festsetzungen Punkt 1 Art der baulichen Nutzung

Die unter § 8 Abs. 3 Punkt 1 BauNVO aufgeführten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind zulässig.

Im Planungsgebiet sind maximal zwei Wohnungen pro Grundstück im Sinne von § 8 Abs. 3 Punkt 1 BauNVO zulässig.

Die unter § 8 Abs. 3 Punkt 2 und 3 BauNVO aufgeführten nur ausnahmsweise zulässigen Anlagen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie Vergnügungsstätten) sind nicht zugelassen.

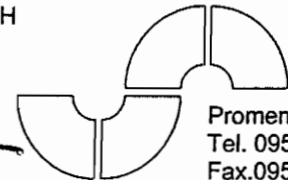
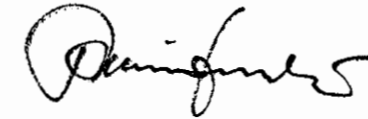
### Abschnitt III Textliche Festsetzungen B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 2. Bauliche Gestaltung

Die zulässige Dachneigung wird von bisher 38° auf maximal 45° erhöht

Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben unverändert.

Entwurfsverfasser:

Planungsgruppe STRUNZ  
Ingenieurgesellschaft mbH



Promenadestr. 8  
Tel. 0951/98003 - 0  
Fax.0951/98003-40  
96047 Bamberg

Entwurfsplan vom:17.12.1997  
Ergänzung vom:  
Änderung vom:

Auslegungsplan vom:17.12.97


Projekt Nr. 96.057.7

## 1. BBP-Änderung Gewerbegebiet Eyrichshof, Stadt Ebern

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom. 17.12.1997 beschlossen, für das Gewerbegebiet Eyrichshof den bestehenden Bebauungsplan zu ändern.  
Das Verfahren wurde nach § 13 Abs. 1 durchgeführt.

Siegel

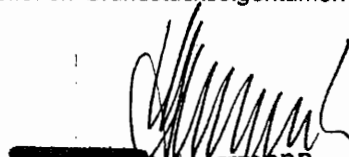


  
R. Herrmann  
1. Bürgermeister

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit der Begründung in der Fassung vom 17.12.1997 wurde mit Schreiben vom 18.12.1997 dem Landratsamt sowie den betroffenen Grundstückseigentümern mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 29.12.1997 zugeleitet.

Siegel

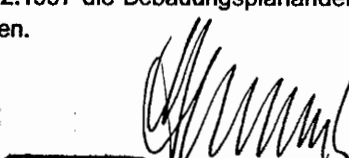




  
R. Herrmann  
1. Bürgermeister

Die Stadt Ebern hat mit Beschluß des Stadtrates vom 30.12.1997 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 17.12.1997 als Satzung beschlossen.

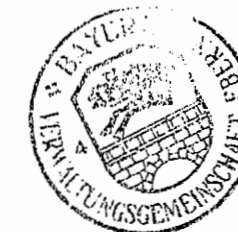
Siegel

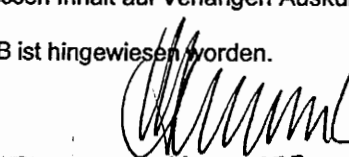


  
R. Herrmann  
1. Bürgermeister

Die  Bebauungsplanänderung wurde  am 10.05.1998 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung 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. Die Bebauungsplanänderung ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Siegel



  
R. Herrmann  
1. Bürgermeister