

# Bebauungsplan "Gewerbegebiet Sandhof II", Stadt Ebern, Landkreis Haßberge, M 1 : 1000 und 1. Bebauungsplan-Änderung "Sandhof"



## I. PRAAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) erläßt die Stadt Ebern folgende Satzung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Sandhof II", und zur 1. Bebauungsplan-Änderung "Sandhof".  
Für den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Sandhof II" gilt der von der Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH, Bamberg, ausgearbeitete Plan in der Fassung von dem 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 23.12.1993 (BGBl. I S. 2348)  
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 444)  
- die Planzonenverordnung (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

## II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- GE Gewerbegebiet § 8 BauNVO
- 15 m Höhe der baulichen Anlagen
- 0,8 Grundflächenzahl § 19 BauNVO
- 1,2 Geschosflächenzahl § 20 BauNVO
- o offene Bauweise § 22 BauNVO
- Fahrbahnen
- Gehwege/Wirtschaftsweg
- Verkehrsgrünfläche/teilweise als Parkstreifen möglich
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrten
- zu erhaltende Gehölze
- neu zu pflanzende Gehölze
- Sichtdreiecke
- öffentliche Grünfläche
- Baugrenze § 23 BauNVO
- geplante Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Grenze des Geltungsbereiches
- Grenze der Geltungsbereiche rechtskräftiger und geplanter gewerblicher Erweiterungen
- Regenwasserkanal Planung
- Schmutzwasserkanal Planung
- Wasserleitung Bestand
- Wasserleitung Planung
- Druckleitung Bestand
- Regenrückhaltebecken
- unterirdisches Abwasserpumpwerk
- Bachlauf zur Oberflächenentwässerung
- Mischwasserkanal Bestand
- Grunddienstbarkeit (Leihungsrecht)

## III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Er ergänzend zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:  
**A. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB**  
**1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  
Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt. Entsprechend 1 Abs. 6 BauNVO sind die unter § 8 Abs. 3 ausnahmsweise zugelassenen Einrichtungen im Gewerbegebiet nicht zugelassen. Alle aufgeführten Ausnahmen sind somit Bestandteil des Bebauungsplanes.

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Die zulässige Grundflächenzahl im Sinne des § 20 BauNVO Abs. 2 beträgt im Gewerbegebiet 0,8. Die Geschosflächenzahl wird für das Gewerbegebiet mit 1,2 festgesetzt. In dem gesamten Gebiet ist die offene Bauweise vorgeschrieben, wobei die Einschränkung der Gebäudehöhe auf maximal 15 m aufgehoben wird. Weiterhin wird eine Gebäudehöhe von max. 15 m festgesetzt. Nebenanlagen zur Tierhaltung sind nicht zulässig.

**3. Verkehrsflächen**  
Die im Bebauungsplan eingetragenen Aufteilungen der Verkehrsflächen sind verbindlich, sie bleiben den Fachplanungen vorbehalten. Die für die Errichtung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sind nicht im Plan eingetragen. Sie werden auf den Bauunterlagen angelegt und sind von den Anwohnern 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. 15 m Breite auf den Baugrundstücken liegen. Eine Rückenstütze dient zum Halt eines Bord- oder Leitenelementes am Rand der Verkehrsflächen. Diese werden wie in der Skizze dargestellt, ausgeführt. Dabei ist zu beachten, daß die notwendige Schotterstärke nach weiter in das Grundstück hineinragt. Nach Fertigstellung der Verkehrsflächen sind der Schotter und die Rückenstütze nicht mehr sichtbar.  
Die Stichstraße A hat einen eventuellen Charakter bei Bedarf. Es gibt für diese Straße nur dann ein zwingendes Gebot, wenn die zu erschließende Fläche in mehrere Bauparzellen aufgeteilt wird.

**4. Pflanz- und Erhaltungsgebote**  
Mindestens 10% der Grundstücksflächen sind mit Baum- und Strauchpflanzungen der nachfolgend genannten Arten gärtnerisch zu gestalten und dauernd zu unterhalten.  
**Pflanzliste:**  
Straßenbepflanzung  
Cobolarten des Eichen-Hainbuchenwaldes: Acer platanoides - Spitzahorn, Quercus robur - Stieleiche, Tilia cordata - Winterlinde  
Pflanzgruppen  
Hochstämme mind. 14 - 16 cm Stammumfang: Quercus robur - Stieleiche, Carpinus betulus - Hainbuche, Acer platanoides - Spitzahorn, Sorbus aucuparia - Eibersche, Corylus avellana - Hasel, Prunus spinosa - Schlehe, Tilia cordata - Winterlinde  
Hochstämme mind. 14 - 16 cm Stammumfang: Heister mind. 2 x v. 150 - 200 cm, Sträucher mind. 1 x v. 60 - 100 cm  
Quercus robur - Stieleiche, Carpinus betulus - Hainbuche, Acer platanoides - Spitzahorn, Sorbus aucuparia - Eibersche, Corylus avellana - Hasel, Prunus spinosa - Schlehe, Tilia cordata - Winterlinde, Crataegus monogyna - Weißdorn, Lonicera xylosteum - Heckenkirische, Ligustrum vulgare - Liguster, Rosa spec. - Heckenrose, Cornus sanguinea - Roter Hartriegel, Prunus avium - Vogelkirsche, Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in einem Abstand von ca. 2,50 m zur Außenwand der bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall um bis zu 1,50 m unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß Regelwerk "Baumpflanzungen im Bereich unterirdische Versorgungsanlagen" zu treffen.  
- Der Abstand zu Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost beträgt ebenfalls 2,50 m. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen notwendig.  
- 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.  
- Oberirdische Parkplatzanlagen sind mit Bäumen und Sträuchern einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern. Je 5 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbäum zu pflanzen. Stellplätze sind entsprechend der Bekanntmachung über die Erhaltung der Verkehrssicherheit von Flächen durchlässig zu gestalten. Zulässig sind z.B. Pflasterflächen mit Rassefugen, 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 Freiflächenbegrünungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.

## B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB in Verb. mit Art. 91 BayBO

**1. Höhenlage der baulichen Anlage**  
Die Erdgeschosfußbodenhöhe wird mit 0,3 bis 0,5 m über der Straßenoberkante bzw. dem Gelände, je nach Lage des Baurechts, festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage des Entwässerungskanal. Die der Entwässerung halftiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986 Bl. 1 Ziff. 14 - Schutz gegen Rückstau - zu beachten. Es wird eine Abnahme des Schurgrütes verbindlich festgesetzt.

**2. Bauliche Gestaltung**  
Im Gewerbegebiet sind Putz-Flach- und Salfeldächer mit einer Dachneigung  $\geq 38^\circ$  zulässig. Es dürfen keine grellen Farbstriche sowie keine reflektierenden Materialien Verwendung finden. Die Fassaden sind soweit möglich einzugrünen, 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 Zäune sind mit Gehölzen zu hinterpflanzen. Zur freien Landschaft hin sind Zaunsockel unzulässig. Anstelle der Zäune können auch Hecken (z.B. Hainbuche, Liguster, Weibhol, Hasel, Schlehe, Hundsdorls) vorgesehen werden.

**4. Entwässerung**  
Die Entwässerung erfolgt gemäß der Geländetopografie zum Tiefpunkt in Südosten. Es ist vorgesehen, die Regenwasser in einem Regenrückhaltebecken zu puffern, vorzureinigen und gedrosselt an die Vorflut weiterzugeben. Die Schmutzwässer werden mittels einer Pumpstation in die vorhandene Druckleitung eingeleitet. Der Bau von Regenwasserzisternen wird ausdrücklich empfohlen.

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

**6. Sichtdreiecke**  
Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen Pflanzungen (Bäume, Hecken, Sträucher) Zäune (außer Maschendraht), geneigungs- und anzeigefreie Bauten die Straßenoberfläche der B 279 nicht mehr als 0,8 m überragen. Ebensovorg dürfen dort Gegenstände gelagert und Erdanschüttungen vorgenommen werden. Die Errichtung von Parkplätzen ist im Bereich der Sichtdreiecke unzulässig.

**7. Immissionsschutz**  
Zum Schutz der südlich liegenden Ortslage Heubach wird für das Gewerbegebiet ein max. zulässiger Schalleistungspegel pro m<sup>2</sup> von 55 dB(A) festgesetzt. Entlüftungsaustritte sollen Richtung Norden hin orientiert werden.

## IV. FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebietart	max. Gebäudehöhe bezogen auf Straßenoberkante
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Bauweise	max. zulässige Schalleistungspegel pro m <sup>2</sup>



Übersichtsplan M 1 : 25 000

Planungsgruppe STRUNZ, Ingenieurgesellschaft mbH  
Friedenstraße 8, 96047 Bamberg  
Ausfertigung vom 24.02.1994  
Auslegung vom 07.07.1994  
Änderung von Projekt-Nr. 93.09.3

**BBP "Gewerbegebiet Sandhof" und 1. BBP-Änd. "Sandhof"**  
Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 24.02.1994 beschlossen, für das Gebiet Gewerbegebiet Sandhof II einen Bebauungsplan aufzustellen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.04.1994, örtlich bekannt gemacht.

Die vorzeitige Unterrichtung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB (vorgezogene Bürgerbeteiligung) fand vom 02.05.1994 bis 13.05.1994 statt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung in der Fassung vom 07.07.1994 wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Stadtrates vom 07.07.1994 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.09.94 mit 31.10.94 öffentlich ausgestellt.

Die Stadt Ebern hat mit Beschluß des Stadtrates vom 17.11.1994 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 07.07.1994 als Satzung beschlossen.

Die Stadt Ebern hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 10.4.95 den Landratsamt Haßberge entsprechend § 10 Abs. 3 BauGB angezeigt. Verzetungen von Rechtsvorschriften wurden nicht geltend gemacht.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 10.8.1995 gemäß § 12 BauGB örtlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Geschäftsstelle des Landratsamt Haßberge zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.  
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.  
Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

M. Weber  
E. Weber  
2 Bgm.