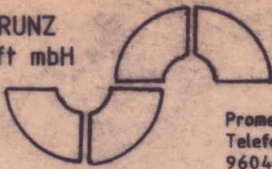


*Strunz*



# BBP "Gewerbegebiet Sandhof" und 1. BBP-Änd. "Sandhof"

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 24.02.1994 beschlossen, für das Gebiet Gewerbegebiet Sandhof einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschuß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.04.1994 ortsüblich bekannt gemacht.

SIEGEL



*A. Dörmel*

R. Feulner  
1. Bürgermeister

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

SIEGEL



*A. Dörmel*

R. Feulner  
1. Bürgermeister

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 ausgelegt.

SIEGEL



*A. Dörmel*

R. Feulner  
1. Bürgermeister

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.

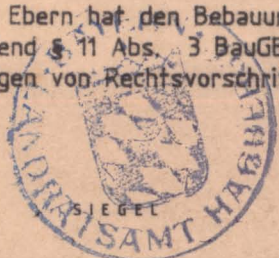
SIEGEL



*A. Dörmel*

R. Feulner  
1. Bürgermeister

Die Stadt Ebern hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 10.4.95 dem Landratsamt Haßberge entsprechend § 11 Abs. 3 BauGB angezeigt. Verletzungen von Rechtsvorschriften wurden nicht geltend gemacht.



Landratsamt Haßberge  
14. *Gray*  
Regierungsamt

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 16.8.1995 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Geschäftsstelle d. VG Ebern 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.

SIEGEL



*E. Wöber*

E. Wöber  
2. Bgm.

1. Bürgermeister





Übersichtsplan M 1 : 25 000



## I. PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) erläßt die Stadt Ebern folgende

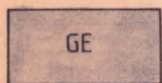
Satzung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Sandhof II", und zur 1. Bebauungsplan- Änderung "Sandhof"

Für den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Sandhof II" gilt der von der Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH, Bamberg, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom . . . . ., 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. 2368)
- 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. 466)
- 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

## II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



Gewerbegebiet § 8 BauNVO

15 m

Höhe der baulichen Anlagen

0,8

Grundflächenzahl § 19 BauNVO

1,2

Geschoßflächenzahl § 20 BauNVO

0

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

237

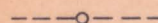
Flurstücksnummer



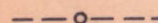
Grenze des Geltungsbereiches



Grenze der Geltungsbereiche rechtskräftiger und geplanter gewerblicher Erweiterungen



Regenwasserkanal Planung



Schmutzwasserkanal Planung



Wasserleitung Bestand



Wasserleitung Planung



Druckleitung Bestand



Regenrückhalteteich



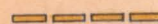
unterirdisches Abwasserpumpwerk



Bachlauf zur Oberflächenentwässerung



Mischwasserkanal Bestand



Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht)



### III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

##### 2. Maß der baulichen Nutzung

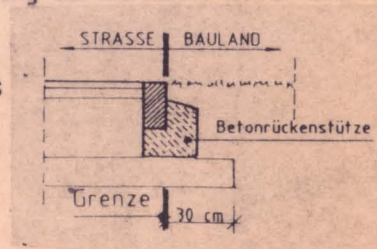
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Die zulässige Grundflächenzahl im Sinne des § 20 BauNVO Abs.2 beträgt im Gewerbegebiet 0,8. Die Geschossflächenzahl wird für das Gewerbegebiet mit 1,2 festgesetzt. Im gesamten Gebiet ist die offene Bauweise vorgeschrieben, wobei die Einschränkung der Gebäudelänge auf maximal 50 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 nicht 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 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. 1,5 m Breite auf den Baugrundstücken liegen. Eine Rückenstütze dient zum Halt eines Bord- oder Leistensteines am Rand der Verkehrsflächen. Diese werden wie in der Skizze dargestellt, ausgeführt. Dabei ist zu beachten, daß die notwendige Schotterschicht noch 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:

Cehölzarten des Eichen-Hainbuchenwaldes  
Hochstämme mind. 18 - 20 cm Stammumfang:

Acer platanoides - Spitzahorn  
Quercus robur - Stieleiche  
Tilia cordata - Winterlinde



## Pflanzgruppen

Hochstämme mind. 14 -16 cm Stammumfang

Heister mind. 2x v.,150 -200 cm

Sträucher mind. 1x v.,60 -100 cm

Quercus robur - Stieleiche  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Acer platanoides - Spitzahorn  
Sorbus aucuparia - Eberesche  
Corylus avellana - Hasel  
Prunus spinosa - Schlehe  
Tilia cordata - Winterlinde  
Crataegus monogyna - Weißdorn  
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
Ligustrum vulgare - Liguster  
Rosa spec. - Heckenrose  
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel  
Fraxinus excelsior - Esche  
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 Außenhaut 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 Laubbaum zu pflanzen. Stellplätze sind entsprechend der Bekanntmachung über die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen durchlässig zu gestalten. 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.



### 1. Höhenlage der baulichen Anlage

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe 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 Entwässerungskanals. Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986 Bl. 1 Ziff. 14 -Schutz gegen Rückstau- zu beachten.

Es wird eine Abnahme des Schnurgerüstes verbindlich festgesetzt.

### 2. Bauliche Gestaltung

Im Gewerbegebiet sind Pult-, Flach- und Satteldächer mit einer Dachneigung  $\leq 38^\circ$  zulässig. Es dürfen keine grellen Farbanstriche sowie keine reflektierenden Materialien Verwendung finden.

Die Fassaden sind soweit 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. Zur freien Landschaft hin sind Zaunsockel unzulässig. Anstelle der Zäune können auch Hecken (z.B. Hainbuche, Liguster, Weißdorn, Hasel, Schlehe, Hundsrose) vorgesehen werden.

### 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.

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 sollten so gestaltet werden, daß eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist, z.B. mit humus- oder rasenverfugtem Pflaster o.ä.

## 7. Immissionsschutz

Zum Schutz der südlich liegenden Ortslage Heubach wird für das Gewerbegebiet ein max. zulässiger Schalleistungspegel pro  $m^2$  von 55 db(A) festgesetzt.  
Entlüftungsaustritte sollen Richtung Norden hin orientiert werden.

## IV. FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebietsart	max. Gebäudehöhe bezogen auf Straßenoberkante
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	max. zulässige Schalleistungspegel pro $m^2$