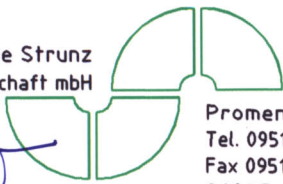


Entwurfsverfasser:

Planungsgruppe Strunz
Ingenieurgesellschaft mbH



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

98.056	Datum	gez.	gepr.
Vorentwurf vom:	07.05.1998	Op	Sf
Entwurf vom:	22.02.2001	Op	Sf
Änderung vom:	31.05.2001	Ba	Sf
Änderung vom:			

1. Bebauungsplan-Änderung "Sondergebiet Sandhof", Stadt Ebern

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 07.05.1998 beschlossen, für das "Sondergebiet Sandhof" den Bebauungsplan zu ändern. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.03.2001 ortsüblich bekanntgemacht.



Bürgermeister
1. Bürgermeister

Auf die frühzeitige Unterrichtung der Bürger wurde aufgrund § 3 Abs. 1 Satz 2 Punkt 2 BauGB verzichtet.



Bürgermeister
1. Bürgermeister

Der Entwurf der 1. Bebauungsplan-Änderung mit der Begründung in der Fassung vom 22.02.2001 wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Stadtrates vom 22.02.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.04.2001 mit 04.05.2001 öffentlich ausgelegt.



Bürgermeister
1. Bürgermeister

Die Stadt Ebern hat mit Beschluss des Stadtrates vom 31.05.2001 die 1. Bebauungsplan-Änderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 31.05.2001 als Satzung beschlossen.



Bürgermeister
1. Bürgermeister

Das Landratsamt Haßberge hat die 1. Bebauungsplan-Änderung mit Schreiben vom entsprechend § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Verletzungen der Rechtsvorschriften wurden nicht geltend gemacht.



Mit / Ohne Auflagen (teil-) genehmigt

gem. § 10 BauGB mit Bescheid vom

26.07.2001 Az. III/1-610/2-1

Landratsamt Haßberge, 26.07.2001

25. Aug. 2001

Siegel

Die Genehmigung der Bebauungsplan-Änderung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplan-Änderung 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 Bebauungsplan-Änderung ist damit rechtsverbindlich und bildet mit den übrigen Aussagen des ursprünglichen Bebauungsplanes vom 22.06.1993 den Bebauungsplan. Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.



Bürgermeister
1. Bürgermeister

I. PRÄAMBEL

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

1. Bebauungsplan-Änderung "Sondergebiet Sandhof":

Für die Bebauungsplan-Änderung gilt der von der Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom, der zusammen mit den Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

Die übrigen Aussagen des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelten weiter.

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplan-Änderung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO)

in der zum Satzungsbeschluß gültigen Fassung

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



sonstiges Sondergebiet § 11 Abs. 3 BauNVO

HT=max 6,0 m
über FOKEG

max. Traufhöhe über Fußbodenoberkante Erdgeschoss (Beispiel)

0,8

Grundflächenzahl (Beispiel)

0,8

Geschoßflächenzahl (Beispiel)

a

abweichende Bauweise

I

max. Zahl der Vollgeschosse



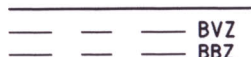
Baugrenze



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche



Bauverbots-(BVZ) und Baubeschränkungszone(BBZ)



Unterbauung in Abstimmung mit Versorgungsträger

P

private Parkfläche



private Grünfläche



F



Fassadenbegrünung (Westfassade des Einkaufsmarktes)

zu pflanzende Gehölze



X

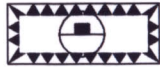
zu pflanzende großkronige Gehölze unter Beachtung des Schutzstreifens der Versorgungsleitung und in Abstimmung mit dem Versorgungsträger



Flächen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur u. Landschaft
-naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche



Fläche für Abgrabungen



Fläche für Aufschüttungen



geplante Böschung



Freileitung mit Schutzstreifen



bestehende Gasleitung



bestehende Gehölze



Biotop der Bayerischen Biotopkartierung



Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zu der Planzeichnung des Änderungsbereiches (die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Sondergebiet Sandhof" bleiben unberührt) wird folgendes festgesetzt:

A Planungsrechtliche Festsetzungen, § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Der Änderungsbereich wird als Sonstige Sondergebiete im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen kenntlich gemacht, auf § 22 Abs. 4 BauNVO wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird mit 0,8 im Sonstigen Sondergebiet festgesetzt. Dabei sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die notwendigen Stellplätze in die Berechnung mit einzubeziehen.

Die Geschoßflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt.

Unter Beachtung seitlicher Grenzabstände können Gebäude in abweichender Bauweise mit über 50 m Seitenlänge errichtet werden. Es ist ein Vollgeschoß zulässig. Die maximale Traufhöhe über Fußbodenoberkante Erdgeschoß darf 6,0 m nicht überschreiten.

Gemäß der landesplanerischen Beurteilung durch die Regierung von Unterfranken werden für den Einkaufsmarkt folgende maximal zulässigen Verkaufsflächen festgelegt:

- Lebensmittel	800 m ²
- Getränke	200 m ²
- Drogerie	100 m ²
- Hardware	200 m ²
- Service und Randsortiment	200 m ²
- Textil bzw. Schuhe/ Non Food	
oder Konzessionärsverkaufsfläche	500 m ²
- Gesamtverkaufsfläche maximal	2.000 m ²

Andere zentralrelevante Einzelhandelsnutzungen sind im Planänderungsgebiet ausgeschlossen.

3. Pflanz- und Erhaltungsgebot

Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen, sowie der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen. Es gelten die Festsetzungen und die Pflanzliste des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Das Biotop ist zu ersetzen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Artikel 91 BayBO

1. Bauliche Gestaltung

Im Sonstigen Sondergebiet sind Pult-, Flach-, und Satteldächer mit einer Dachneigung von $\leq 38^\circ$ zulässig. Flachdächer sollten möglichst begrünt werden.

Für die Westfassade des Einkaufsmarktes wird eine Fassadenbegrünung festgesetzt. Entsprechende Rank- und Kletterhilfen sind bereits beim Bau vorzusehen.

2. Höhenlage der baulichen Anlage

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird mit 0,3 bis 0,5 m über der Straßenoberkante bzw. dem Gelände je nach Lage des Baurechtes – bezogen auf die Mitte des Baukörpers – festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage der Erschließungsanlagen. Es wird eine Abnahme des Schnurgerüsts verbindlich festgesetzt.

IV. ZEICHNERISCHE HINWEISE



bestehende Gehölze



Neubau der Innerstädtischen Verteilerspange Ebern (zur Zeit im Bau)

V. FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	max. Gebäudehöhe über FOK-EG
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse