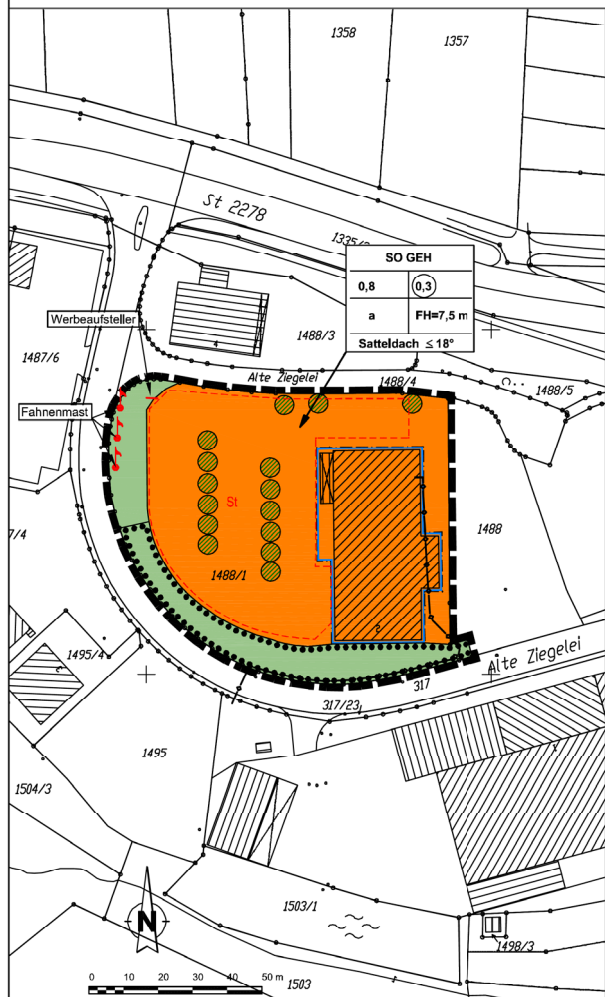


vorhabenbezogene 3. Bebauungsplan-Änderung "Sondergebiet Sandhof" im Bereich "Alte Ziegelei 2" mit integriertem Grünordnungsplan (GOP), Stadt Ebern, Landkreis Haßberge, M 1:1000



PRÄAMBEL

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Stadt Ebern folgende Satzung zur vorhabenbezogenen 3. Bebauungsplan-Änderung "Sondergebiet Sandhof" Bereich "Alte Ziegelei 2":

Für die vorhabenbezogene Bebauungsplan-Änderung gilt der von der Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 15.01.2020, der zusammen mit den Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO); in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl., S. 588), geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S.408)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

SO GEH Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel

Maß der baulichen Nutzung

0,3 Geschossflächenzahl
0,8 Grundflächenzahl
FH 7,5 m Firsthöhe, als Höchstmaß über Geländebestand

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise
Baugrenze

Grünflächen

Private Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
bestehender, zu erhaltender Baum

Sonstige Planzeichen

St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Anforderungen an die Gestaltung

SD Satteldach
≤ 18° Dachneigung als Höchstmaß

Nachrichtliche Übernahme

Strom unterirdisch (Hausanschluss)
bestehende Gebäude

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt.

Im Sondergebiet sind folgende Sortimente zulässig:

Hauptsortimente:

Schlafzimmermöbel, Wohnmöbel, Korbmöbel, Kindermöbel, Probetten, Badmöbel, Badaccessoires, Küchenmöbel, Matratzen / Lattenroste / Matratzenzubehör, Teppiche (keine Rollenware), Sonnenschutz / Sichtschutz, Stilmalereien, Bilderrahmen, Lampen.

Randsortimente:

Badkleidchen, Oberbetten / Decken, Kissen, Saisonwaren (Camping, Outdoor, Baumarkt- und Gartenartikel), Bettwäsche, Bettlaken, Handtücher, Meterware, Decoschals, Kinderartikel, Kleinwaren / Haushaltswaren, Tischdecken und -sets.

2. Maß der baulichen Nutzung

Es gilt eine Grundflächenzahl (GRZ; § 19 Abs. 1 BauNVO) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ; § 20 Abs. 2 BauNVO) von 0,3.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche (VK) wird mit 922 m² festgesetzt. Die unter A 1 festgesetzten Randsortimente dürfen maximal 11 % der Gesamtverkaufsfläche ausmachen (= 101,4 m²).

Die maximal zulässige Gebäudehöhe für das Plangebiet wird mit 7,50 m über dem Niveau der bestehenden Grundstücksfläche festgesetzt.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO), überbaubare Grundstücksfläche

Es gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO dahingehend, dass Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig sind.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt (§ 23 BauNVO).

4. Nebenanlagen

Im Bebauungsplan sind Nebenanlagen für Stellplätze sowie Standorte für Werbeträger festgesetzt.

Für die Fahnenmasten gilt eine maximale Höhe von 7,0 m über dem bestehenden Gelände. Die Fahnen dürfen max. 4 m Höhe und 1,45 m Breite aufweisen.

Für den Aufsteller gilt eine Pfostenhöhe von max. 5,0 m über dem bestehenden Gelände; das Schild zwischen den Pfosten darf max. 2,92 m Breite und 2,0 m Höhe aufweisen.

5. Pflanz- und Erhaltungsgebote

Bestehende Gehölze am West- und Südrand des Geltungsbereiches sowie im Stellplatzbereich sind gemäß Planteilrag zu erhalten.

Die privaten Grünflächen sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen (siehe nachfolgende Artenlisten), artenspezifisch zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist auf standortverträgliche Sorten in Anlehnung an die aktuellste Fassung der GALK Straßenbaumliste und aufgrund der Parkplatzsituation auf Baumarten ohne oder mit nur wenig Honigtäubsonderung zurückzugreifen.

Pflanzenliste

Pflanzungen sind mindestens in den angegebenen Pflanzenqualitäten auszuführen. Als Mindestpflanzqualitäten gelten:

- Hochstamm, 3xv, mDb., StU 18 - 20
- Hel., 2xv., 125 - 150 (mB., oder ohne, je nach Art und Angebot)
- Kletter- und Schlingpflanzen, Sol., mB./l.C., 100 - 150 cm
- VStr., 3 - 4 Tr., 60 - 100 cm

Bäume

Acer platanoides Spitz-Ahorn
Acer campestre Feld-Ahorn
Amelanchier arborea Felsenbirne
Carpinus betulus Hainbuche
Fraxinus excelsior Esche
Quercus petraea Trauben-Eiche
Quercus robur Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia Gewöhnliche Eberesche
Sorbus aria Echte Mehlbeere
Tilia cordata Winter-Linde
Tilia platyphyllos Sommer-Linde

Sträucher

Berberis vulgaris Berberitze
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Cornus mas Kornelkirsche
Corylus avellana Hasel
Crataegus laevigata Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna Gemeiner Liguster
Ligustrum vulgare Heckenkirsche
Lonicera xylosteum Vogelkirsche
Prunus avium Schlehe
Prunus spinosa Faulbaum
Rhamnus frangula Hunds-Rose
Rosa canina Wein-Rose
Rosa rubiginosa Schwarzer Holunder
Sambucus nigra Wolliger Schneeball
Viburnum lantana Gemeiner Schneeball
Viburnum opulus

Klettergehölze

Hedera helix Efeu
Clematis vitalba Waldrebe
Polygonum aubertii Schlingknötchen
Hydrangea petiolaris Kletterhortensie
Lonicera spec. Jelängerjelleber
Parthenocissus quinquefolia Wilder Wein

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013, eine Gemeinschaftsausgabe der FGGV mit der DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall) und des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) zu beachten. Des Weiteren ist darauf zu achten, dass Bäume in einem Abstand von mind. 2,50 m zur Außenhaut von bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Sollten diese Abstände unterschritten werden, sind in Abstimmung mit dem Leitungsträger geeignete Schutzvorkehrungen gemäß dem oben genannten Merkblatt zu treffen.

Die Pflanzabstände zu Nachbargrundstücken regeln sich nach dem AG BGB Art. 47 und 48.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Fassadengestaltung

Im Plangebiet dürfen keine reflektierenden, reinweißen oder fluoreszierenden Farben bzw. Materialien Verwendung finden.

2. Dachgestaltung

Als Dachkonstruktion sind flachgeneigte Satteldächer mit einer max. Neigung bis 18° zulässig. Zur Dachdeckung sind rotbraune Dachziegel zu verwenden. Dachbegrünung ist zulässig.

3. Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Im Bereich von Verkehrswegen ist die Höhe zur Freihaltung der Sichtfelder auf 0,8 m beschränkt. Zäune sind mit Gehölzen zu hinterpflanzen. Ausnahmen können nur im Einvernehmen mit der Kommune zugelassen werden. Zaunsockel (aus Mauern usw.) sind zur freien Landschaft hin unzulässig, um eine Durchlässigkeit der Siedlungsränder für die Fauna (insbesondere Klein- und Mittelsäuger) zu gewähren. Die Zaunanlagen haben einen Bodenabstand von mindestens 15 cm aufzuweisen.

4. Durchlässigkeit der Oberflächen

Parkplätze sowie Flächen, die nicht als asphaltierte Verkehrsflächen auf dem privaten Grundstück dienen, sind durchlässig zu gestalten. Zulässig sind z. B. Pflasterflächen, Schotterrasen, Rasengittersteine.

5. Regenerative Energien

Die Nutzung von Solarenergie, also der Einsatz von Solarkollektoren und/oder Photovoltaik-Modulen, ist zulässig. Kollektoren bzw. Module auf dem Dach müssen vom Schnittpunkt Wand/Dach einen Mindestabstand von 0,50 m einhalten und dürfen höhenteknisch nicht wesentlich über der Dachlinie hinausragen.

6. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem über die bereits bestehenden Entwässerungseinrichtungen.

Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.

7. Beleuchtung

Zur Beleuchtung der Außenanlagen sind insektenschonende Beleuchtungsmittel ohne UV-Anteil im Lichtspektrum einzusetzen.

Beleuchtungsanlagen sind so anzubringen, dass Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden.

HINWEISE

1. Bodendenkmale

Sollten bei Bauarbeiten Bodenfunde auftreten, so unterliegen diese der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG:

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Regenwassernutzung

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Bei der Nutzung von Regenwässern wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften und hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen.

Der Bau von Zisternen ist möglich. Pro 100 m² Dachfläche wird ein Fassungsvermögen von mindestens 3 m³ empfohlen.

Auf die städtische Entwässerungssatzung wird hingewiesen.

Regenwassernutzungsanlagen müssen gemäß der Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV), dem DVGW-Arbeitsblatt 555 „Nutzung von Regenwasser“ und auf den darin genannten allgemein anerkannten Regeln der Technik von einer Fachfirma geplant und installiert werden. Das Leitungssystem der Regenwassernutzungsanlage und die Trinkwasserleitung (unterschiedliche Versorgungssysteme) sind gemäß 17, TrinkwV farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.

Der Einbau einer Regenwassernutzungsanlage ist gemäß der TVO dem Gesundheitsamt über die Kreisverwaltungsbehörde anzuzeigen.

3. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist sicherzustellen.

4. Verkehrsemissionen

Gegenüber dem Straßenbaustraßenträger können keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden

5. Artenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass es gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNSchG untersagt ist, Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September abzuschneiden oder zu roden.

6. Werbeanlagen

Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen.

Werbe- oder sonstige Hinweisschilder sind so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht beeinträchtigt wird und sie müssen am Ort der Leistung stehen.

7. Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH

Im Geltungsbereich bestehen Strom- und Gasleitungen der Bayernwerk Netz GmbH (s. Anlagen 1 und 2 zur Begründung). Bei der Gasleitung gilt ein Schutzstreifen von je 0,5 m beiderseits der Trassenachse.

Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen in der Nähe dieser Leitungen ist vor Baubeginn eine Einweisung auf die genaue Lage der Anlagen anzufordern. Ansprechpartner ist das KC Bamberg, Tel.: 0951/30932-0. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für die Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass freigelegte Gasleitungen erst dann wieder verüllt werden dürfen, nachdem das Betriebspersonal der Bayernwerk Netz GmbH diese auf Beschädigungen überprüft haben.

Des Weiteren sind zu beachten:

- die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGI A3 und C22,
- die VDE-Bestimmungen,
- die DVGW-Richtlinie GW315 und
- das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzeln Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Zu beachten sind die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungseinrichtungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Anfragen für Auskünfte zur Lage von Versorgungsanlagen der Bayernwerk Netz GmbH sind mit einem Lageplan vorzugsweise per E-Mail an planauskunft-bamberg@bayernwerk.de oder per Fax an 0951/30932-223 zu senden. Telefonische Anfragen an 0951/30932-338.

| | 19.057/6/7 | Datum | gez. | gepr. |
|------------|------------|------------|------|-------|
| Vorentwurf | | 25.07.2019 | Ba | Ku |
| Entwurf | | 09.10.2019 | Ba | Ku |
| Änderung | | 15.01.2020 | Ba | Ku |
| Änderung | | --- | --- | --- |
| Satzung | | 30.01.2020 | Ba | Ku |

vorh. 3. BBP-Ä "SO Sandhof", Bereich "Alte Ziegelei 2"

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 20.12.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der vorhabenbezogenen 3. Bebauungsplan-Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss der Änderung wurde am 09.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der vorhabenbezogenen 3. Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 25.07.2019 hat in der Zeit vom 12.08.2019 bis 09.09.2019 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der vorhabenbezogenen 3. Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 25.07.2019 hat in der Zeit vom 12.08.2019 bis 09.09.2019 stattgefunden.

Zu dem Entwurf der vorhabenbezogenen 3. Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 09.10.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.11.2019 bis 06.12.2019 beteiligt.

Der Entwurf der vorhabenbezogenen 3. Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 09.10.2019 wurden mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.11.2019 bis 06.12.2019 öffentlich ausgelegt.

Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrats vom 30.01.2020 die vorhabenbezogene 3. Bebauungsplan-Änderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.01.2020 als Satzung beschlossen.

Stadt Ebern, den 26. FEB. 2020

Bürgermeister Jürgen Kleinsasser

Stadt Ebern, den 12. FEB. 2020

Bürgermeister Jürgen Kleinsasser

Der Satzungsbeschluss zu der vorhabenbezogenen 3. Bebauungsplan-Änderung wurde am 26. FEB. 2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die vorhabenbezogene 3. Bebauungsplan-Änderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die vorhabenbezogene 3. Bebauungsplan-Änderung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Stadt Ebern, den 12. FEB. 2020

Bürgermeister Jürgen Kleinsasser