

**Stadt Ebern**

**Vorhabenbezogene 3. Bebauungsplan-Änderung  
„Sondergebiet Sandhof“, Bereich „Alte Ziegelei 2“**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
(= TEIL B)**

Entwurf vom 09.10.2019

**PLAN SIEHE TEIL A!**

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zur Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

### 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:

##### Hauptsortiment:

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

##### Randsortimente:

Badtextilien, 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 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die unter A 1 festgesetzten Randsortimente dürfen maximal 11 % der Gesamtverkaufsfläche ausmachen (= 101,4 m<sup>2</sup>).

Die maximal zulässige Gebäudehöhe für das Plangebiet wird mit 7,50 m über dem Niveau der bestehenden Grundstücksoberfläche 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 Planeintrag zu erhalten.

Die privaten Grünflächen sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen (siehe nachfolgende Artenlisten), artentsprechend zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist auf stadtklima-

verträgliche Sorten in Anlehnung an die aktuellste Fassung der GALK Straßenbaumliste und aufgrund der Parkplatzsituation auf Baumarten ohne oder mit nur wenig Honigtauabsonderung zurückzugreifen.

### Pflanzliste

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

- Hochstamm, 3xv, mDb., StU 18 - 20
- Hei., 2xv., 125 – 150 (mB. oder ohne, je nach Art und Angebot)
- Kletter- und Schlingpflanzen, Sol., mB./ i.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	Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

#### **Klettergehölze**

Hedera helix	Efeu
Clematis vitalba	Waldrebe
Polygonum aubertii	Schlingknöterich
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 FGSV 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 höhentechisch 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 m<sup>2</sup> Dachfläche wird ein Fassungsvermögen von mindestens 3 m<sup>3</sup> 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 Straßenbaulastträger 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.

Werbende 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.: 095 1/3 0932-0.

Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für die Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.

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

Des Weiteren sind zu beachten:

- die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV 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 tiefwurzelnde 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 Entsorgungsleitungen", 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](mailto:planauskunft-bamberg@bayernwerk.de), per Fax an 095 1/3 0932-223 oder an die obenstehende Postadresse zu senden. Telefonische Anfragen an 0951/30932-338.

Aufgestellt:  
Bamberg, den 25.07.2019  
geändert am 09.10.2019  
Sf-Ku-Eb-19.005.7

Planungsgruppe Strunz  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Kirschäckerstr. 39, 96052 Bamberg  
( 09 51 / 9 80 03 – 0



Schönfelder