

Bebauungsplan für das Gebiet "SANDHOF", Stadt Ebern Landkreis Haßberge Maßstab 1:1000



- VERBUNDLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**
 - Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BbauG)**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Art der baulichen Nutzung (BauNVO)**
 - GE Gewerbegebiet (§ 8)
 - GI Industriegebiet (§ 9)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BbauG sowie § 16 Abs. 2 und § 17 BauNVO)**
 - I Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
 - 0,6 Grundflächenzahl
 - 1,2 Geschosflächenzahl
 - 0,8 Baumassenzahl
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BbauG und §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - b Besondere Bauweise (Grundsätzlich gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise. Die Gebäudelänge darf aber 50 m überschreiten.)
 - Baugrenze
 - Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BbauG)**
 - Verkehrfläche
 - Gelweg
 - Öffentliche Parkplätze
 - Verkehrsauffangfläche
 - Straßenbegrenzungslinie

Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nur nachrichtlich dargestellt. Die endgültige Festlegung bleibt dem Bauentwurf vorbehalten.
 - Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BbauG)**
 - Trofosation
 - Abwasseranlagen (Überlaufbecken)
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BbauG)**
 - öffentliche Grünfläche
 - private Grünfläche (Hindressplatz)
 - Sonstige Festsetzungen**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
 - Die Sichtdreiecke sind von jeder sich behindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 1,00 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BbauG)
 - Die Größe der Baugrundstücke im GE und im GI werden mit mindestens 3.000 m² bis maximal 15.000 m² festgesetzt.
 - Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
 - Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückensätzen sind im Plan nicht gesondert dargestellt. Sie sind von den Angrenzern auf den baulandflächen zu dulden. Die Nutzung der Böschungen bleibt den Eigentümern ungenossen.
 - Architektonisch individuell gestaltete Entwürfe, die geringfügig von den Festsetzungen abweichen (z. B. Überschreitung der Baugrenzen) sind als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BbauG zugelassen.
 - Gliederung in Emissionszonen (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)**
 - Aus Gründen des Immissionsschutzes wird das Baugelände in Emissionszonen gegliedert. Von den ansiedelnden Betrieben sind die in den Baugeländen eingetragenen Emissionsgrenzwerte einzuhalten.
 - Grenze verschiedener Emissionszonen
 - Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Strüchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BbauG)**
 - Gehölzgruppen, Einzelbäume

Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten und dürfen nur nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde gegen entsprechenden Ersatz beseitigt werden.
 - Gebot für die Anpflanzung von Einzelbäumen, Baumgruppen und die flächenhafte Anpflanzung von Bäumen und Strüchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BbauG und Art. 3 BayBO)**
 - Einzelbäume: Spitzahorn, Stieleiche oder Linde
Hochstamm mindestens 16 - 18 cm Stammumfang
 - Baumgruppen und flächenhafte Anpflanzung aus Arten der standortgerechten Vegetation des Eichenschlehdickbaums bzw. des Heimgartenbuchenswaldes
 - Heister: mindestens zweifach verschulte Pflanzen 200 - 250 cm:
Stieleiche, Heilsbuche, Winterlinde, Rotbuche, Eiche, Vogelkirsche, Wildbirne, Eberesche, Birke, Espe
 - Sträucher: mindestens zweifach verschulte Pflanzen 80/100 cm:
Hornveilchen, Weißdorn, Hasel, Schlehe, Heckenkirsche, Liguster, Faulbaum, Pfaffenhütchen, Hundrose, Schneeball

Die Randbepflanzung im Süden kann bei einer Betriebsveränderung verändert werden.
Die Pflanzungen entlang der Erschließungsstraßen können durch die Betriebszufahrten unterbrochen werden.
Mindestens 15 % des Betriebsgeländes einschließlich der Randbepflanzung sind gärtnerisch mit Rasen, Bäumen und Sträuchern zu gestalten.
Mit der Bauvorlage ist ein Pflanzplan einzureichen (Art. 5 BayBO).
- Baugestaltung, Gebäudetypen (Art. 91 BayBO)**
 - Hauptgebäudebedeckung
 - Höhenlage der baulichen Anlagen
 - Fassadengestaltung
 - Einfriedigungen
 - Füllschema der Nutzungszustellungen

Die Erdgeschosß/Bodenhöhe wird zwischen 0,30 und 0,50 m über dem Gelände festgesetzt.
Diese Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage des Entwässerungskammes. Bei Bestimmung der Geschosßhöhen ist darauf Rücksicht zu nehmen. Die Entwässerungsgleichheit des Untergeschosses ist in den Bauunterlagen nachzuweisen (Schutz gegen Rückstau DIN 1986, Blatt 1 Ziff. 14).
Die Fassaden sind in gedeckten Farben zu erstellen, leuchtendes Weiß und grelle Farben sind nicht zugelassen.
Die Höhe der Einfriedigungszone an der Straßenbegrenzungslinie darf 1,5 m nicht überschreiten.

- HINWEIS (NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME)**
 - Vorhandene Gebäude**
 - bestehende Wohngebäude
 - bestehende Wirtschaftsgebäude
 - Versorgungsleitungen**
 - vorhandener Kanal
 - geplanter Kanal
 - vorhandene Wasserleitung
 - geplante Wasserleitung
 - geplante unterirdische Leitungsanlagen
 - 110 KV Freileitung der EVO (bei der Ableitung und der Bepflanzung des Schutzstreifens sind die Bestimmungen der EVO zu beachten.)
 - eingeschränkt bebaubare Flächen (Schutzbereich der Freileitung)
- RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES**
 - Bundesbaugesetz (BauG) vom 18.08.1976 (BGBl. I, S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch G. vom 06.07.1979 (BGBl. I, S. 949)
 - BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bek. vom 15.09.1977 (BGBl. I, S. 1763)
 - Planzonenverordnung (PlanzV) vom 30.07.1981 (BGBl. I, S. 833)
 - Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (GVBl. S. 419, ber. S. 1022)

In einzelnen werden folgende Mindestanforderungen festgelegt:

- Südrand: 3reihig bei einem Reihenabstand von 10 m
- Ostrand an der Bundesstraße: 3reihig
- Nordrand: 3reihig
- Westrand: 3reihig unter Berücksichtigung der 10-KV-Freileitung

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 22.09/23.09.1985 beschlossen für das Gebiet SANDHOF einen Bebauungsplan aufzustellen. Erfindlich beantragt gemäß Art. 2 Abs. 1 BbauG die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gebiet SANDHOF. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß Art. 2 Abs. 1 BbauG am 22.09.1985 erfindlich beantragt gemäß Art. 2 Abs. 1 BbauG.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung in der Fassung vom 23.09.1985 wurde aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates vom 23.09.1985 gemäß § 2a Abs. 4 BbauG in der Zeit vom 24.09.1985 bis 26.09.1985 öffentlich ausgestellt.

Die Stadt Ebern hat mit Beschluss des Stadtrates vom 28.02.1986 den Bebauungsplan gemäß § 9 BbauG in der Fassung vom 23.09.1985 als Satzung beschlossen.

Das Landratsamt Haßberge hat mit Beschluss des Landratsamtes vom 28.02.1986 gemäß Art. 11 Abs. 1 BbauG den Bebauungsplan genehmigt.

Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde am 28.02.1986 erteilt. Der Bebauungsplan ist mit dem Bebauungsplan vom 28.02.1986 erteilt. Der Bebauungsplan ist mit dem Bebauungsplan vom 28.02.1986 erteilt. Der Bebauungsplan ist mit dem Bebauungsplan vom 28.02.1986 erteilt.