

ENTWURFSVERFASSER
BY AK
121 045
VEREINIGTE ARCHITECTEN
INGENIEURVEREINIGUNG
DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

hluis

8.2.73

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom ~~6.3.1975~~ 2.5.1985 beschlossen für das Gebiet SANDHOF einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschuß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am ~~4.11.85~~ ortsüblich bekannt gemacht.



Ebern, den 27.03.1986

A. Hüf

1. Bürgermeister

Auf eine öffentliche Darlegung gemäß § 2a BBauG wurde verzichtet, da es sich um die Fortführung des begonnenen Verfahrens handelt.



Ebern, den 27.03.1986

A. Hüf

1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung in der Fassung vom 23.4.1985 wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Stadtrates vom 25.5.1985 gemäß § 2a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 26.6.1985 mit 26.7.1985 öffentlich ausgelegt.



Ebern, den 27.03.1986

A. Hüf

1. Bürgermeister

Die Stadt Ebern hat mit Beschluß des Stadtrates vom 20.02.1986 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG in der Fassung vom 23.04.1985 als Satzung beschlossen.



Ebern, den 27.03.1986

A. Hüf

1. Bürgermeister

MIT AUFLAGEN GENEHMIGT
GEMÄSS § 11 BBauG MIT BESCHEID

Das Landratsamt Haßberge hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 12.08.86 Nr. u/3-610/2 gemäß § 11 BBauG genehmigt.



HASSFURT, DEN 12. AUG. 1986

LANDRATSAMT HASSBERGE

I.A.

Steffen

Steffen
Regierungsrat

Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde am 26.1.1987 gemäß § 12 BBauG ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in VG Ebern, Tiller-
gasse 3, 8603 Ebern zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolgen des § 44c sowie des § 155a BBauG ist hingewiesen worden.



A. Hüf

Feutner

1. Bürgermeister

1. VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BBauG)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung (BauNVO)

GE Gewerbegebiet (§ 8)

GI Industriegebiet (§ 9)

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG sowie § 16 Abs. 2 und § 17 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

0,6 Grundflächenzahl

1,2 Geschoßflächenzahl

0,8 Baumassenzahl

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und §§ 22 und 23 BauNVO)

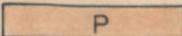
b Besondere Bauweise
(Grundsätzlich gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise. Die Gebäudelänge darf aber 50 m überschreiten.)

 Baugrenze

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

 Verkehrsfläche

 Gehweg

 Öffentliche Parkplätze

 Verkehrsgrünfläche

 Straßenbegrenzungslinie

Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nur nachrichtlich dargestellt. Die endgültige Festlegung bleibt dem Bauentwurf vorbehalten.

6. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG)

 Trafostation
Abwasseranlagen (Überlaufbecken)

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)



öffentliche Grünfläche

private Grünfläche (Hundedressurplatz)

8. Sonstige Festsetzungen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)



Die Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen 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.

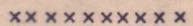
Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sind im Plan nicht gesondert dargestellt. Sie sind von den Angrenzern auf den Baulandflächen zu dulden. Die Nutzung der Böschungen bleibt den Eigentümern ungenommen.

Architektonisch individuell gestaltete Entwürfe, die geringfügig von den Festsetzungen abweichen (z. B. Überschreitung der Baugrenzen) sind als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BBauG zugelassen.

9. Gliederung in Emissionszonen (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Aus Gründen des Immissionsschutzes wird das Baugebiet in Emissionszonen gegliedert. Von den anzusiedelnden Betrieben sind die in den Bauquartieren eingetragenen Emissionsgrenzwerte einzuhalten.



Grenze verschiedener Emissionszonen

10. Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 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.

11. Gebot für die Anpflanzung von Einzelbäumen, Baumgruppen und die flächenhafte Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG und Art. 5 BayBO)



Einzelbäume: Spitzahorn, Stieleiche oder Linde
Hochstamm mindestens 16 - 18 cm Stammumfang



Baumgruppen und flächenhafte Anpflanzung aus Arten der standortgerechten Vegetation des Eichen-Hainbuchenwaldes bzw. des Hainsimsen-Buchenwaldes:

Heister: mindestens zweimal verschulte Pflanzen 200 - 250 cm:
Stieleiche, Hainbuche, Winterlinde, Rotbuche, Esche, Vogelkirsche, Wildbirne, Eberesche, Birke, Espe

Sträucher: mindestens zweimal verschulte Pflanzen 80/100 cm:
Hartriegel, Weißdorn, Hasel, Schlehe, Heckenkirsche, Liguster, Faulbaum, Pfaffenhütchen, Hundsrose, Schneeball

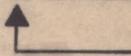
Die Randbepflanzung im Süden kann bei einer Betriebserweiterung verändert werden.

Die Pflanzungen entlang der Erschließungsstraßen können durch die Betriebszufahrten unterbrochen werden.

Mindestens 15 % des Betriebsgeländes einschließlich der Randbepflanzung sind gärtnerisch mit Rasen, Bäumen und Strüchern zu gestalten.

Mit der Bauvorlage ist ein Pflanzplan einzureichen (Art. 5 BayBO).

2. Baugestaltung, Gebäudetypen (Art. 91 BayBO)



Hauptgebäude-richtung

Höhenlage der bau- lichen Anlagen:

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird zwischen 0,30 und 0,50 m über dem Gelände festgesetzt.

Diese Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage des Entwässerungskanales. Bei Bestimmung der Geschoßeinteilung ist hierauf Rücksicht zu nehmen. Die Entwässerungsmöglichkeit des Untergeschosses ist in den Bauvorlagen nachzuweisen (Schutz gegen Rückstau DIN 1986, Blatt 1 Ziff. 14).

Fassadengestaltung:

Die Fassaden sind in gedeckten Farben zu erstellen, leuchtendes Weiß und grelle Farben sind nicht zugelassen.

Einfriedungen:

Die Höhe der Einfriedungszäune an der Straßenbegrenzungslinie darf 1,5 m nicht überschreiten.

Fullschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Baumassenzahl	Bauweise

zulässige Emissionen (Tag/Nacht)

Im einzelnen werden folgende Mindestpflanzbreiten festgelegt:

Südrand: 3reihig
bei einem Reihenabstand von 1,0 m

Ostrand an der Bundesstraße:

7reihig

Nordrand: 5reihig

Westrand: 10reihig
unter Berücksichtigung der
110-KV-Freileitung

II. HINWEIS (NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME)

1. Vorhandene Gebäude

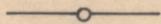


bestehende Wohngebäude

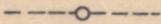


bestehende Wirtschaftsgebäude

2. Versorgungsleitungen



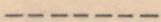
vorhandener Kanal



geplanter Kanal



vorhandene Wasserleitung



geplante Wasserleitung



geplante unterirdische Löschwasserzisterne



110 KV Freileitung der EVO

(Bei der Bebauung und der Bepflanzung des Schutzstreifens sind die Bestimmungen der EVO zu beachten.)



eingeschränkt bebaubare Flächen (Schutzbereich der Freileitung)

III. RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Bundesbaugesetz (BBauG) 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)

Planzeichenverordnung (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. 1032)