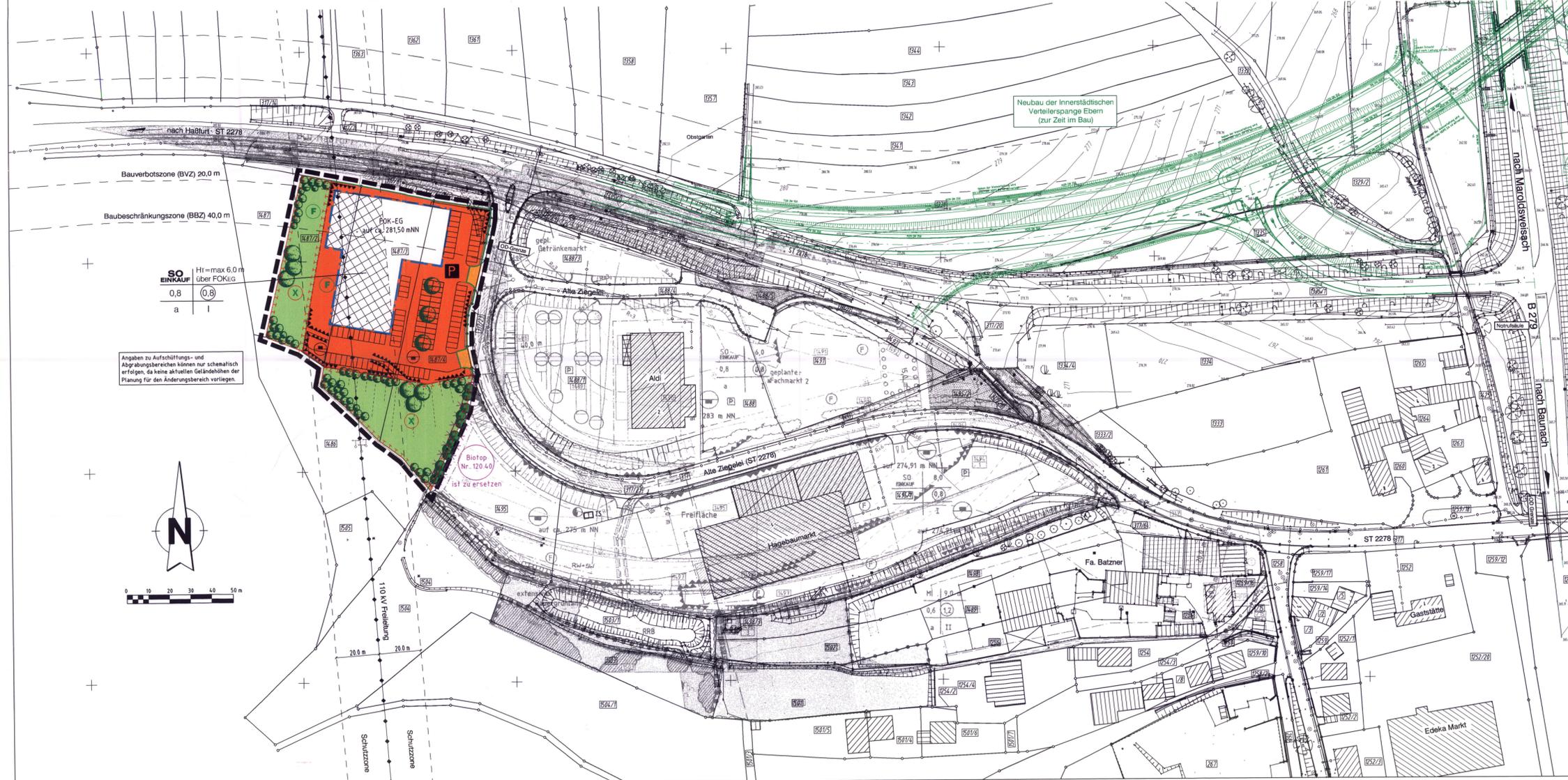


1. Bebauungsplan-Änderung "Sondergebiet Sandhof", Stadt Ebern, Landkreis Haßberge, M 1:1000



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 Bauabstandsverordnung (BauAV)
 - 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 FOK_{EG}
max. Traufhöhe über Fußbodenebene 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
- G
private Grünfläche
- F
Fassadenbegrünung (Westfassade des Einkaufsmarktes)
- z
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 Vollgeschöß zulässig. Die maximale Traufhöhe über Fußbodenebene Erdgeschöß 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 m²
- Getränke 200 m²
- Drogerie 100 m²
- Hardware 200 m²
- Service und Randsortiment 200 m²
- Textil bzw. Schuhe/ Non Food
- oder Konzessionsverkaufsfläche 500 m²
- Gesamtverkaufsfläche maximal 2.000 m²

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 ≤ 38° 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

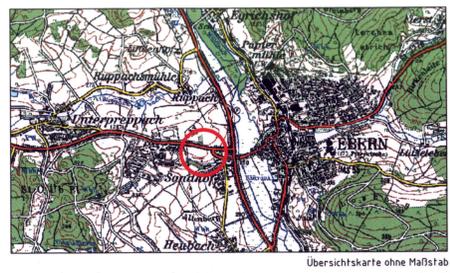
Die Erdgeschößfußbodenebene wird mit 0,3 bis 0,5 m über der Straßenoberkante bzw. dem Gelände je nach Lage des Baurechtes - bezogen auf die Mitte des Baukörpers - festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage der Erschließungsanlagen. Es wird eine Abnahme des Schurgrüstes verbindlich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



Entwurfsverfasser: Planungsgruppe Strunz Ingenieurgesellschaft mbH Promenadenstr. 8 Tel. 0951/9803-0 Fax 0951/9803-40 96047 Bamberg	98.056 Vorentwurf vom: 07.05.1998 Entwurf vom: 22.02.2001 Änderung vom: 31.05.2001	Datum Op Op Ba	gepr. Sf Sf Sf
---	---	-------------------------	-------------------------

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.

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

Der Entwurf der 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.

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 Sitzung beschlossen.

Das Landratsamt Haßberge hat die 1. Bebauungsplan-Änderung mit Schreiben vom 25. Aug. 2001 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.

(Signatures and stamps of the Mayor and Council members)