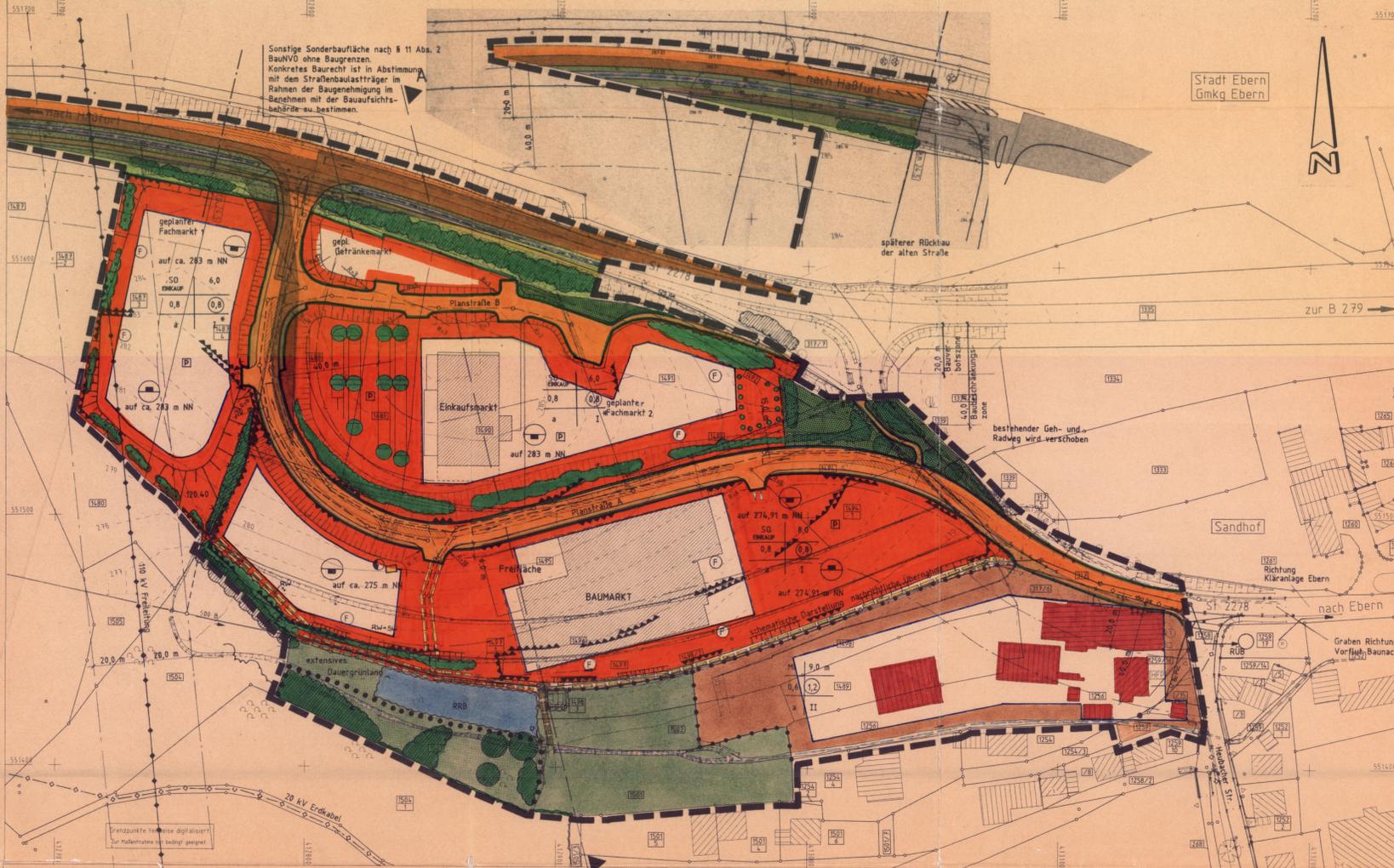


Bebauungsplan "Sondergebiet Sandhof", Stadt Ebern, Landkreis Haßberge, M 1 : 1000



I. PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) erläßt die Stadt Ebern folgende Satzung zum Bebauungsplan "Sondergebiet Sandhof".

Für den Bebauungsplan "Sondergebiet Sandhof" gilt der von der Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH, Bamberg, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 26.02.1997, der zusammen mit den Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2353) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.12.1993 (BGBl. I S. 2378)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2353) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.12.1993 (BGBl. I S. 2378)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.1994

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- SO: Sonstiges Sondergebiet § 11 BauNVO
 - MI: Mischgebiet § 6 BauNVO
 - 0,8: Grundflächenzahl § 19 BauNVO (Beispiel)
 - 1,2: Geschossflächenzahl § 20 BauNVO (Beispiel)
 - a: abweichende Bauweise § 22 BauNVO
 - +7,5 m: Höhe der baulichen Anlage (Beispiel)
- Fahrbahnen
 - Gehwege/Wirtschaftswege
 - Verkehrsgrünfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bauverbots- und Baubeschränkungszone
 - Sichtdreiecke
 - private Parkplatzfläche
 - Trafostation mit beschränkter persönlicher Dienstbarkeit zugunsten des Versorgungsträgers

- neu zu pflanzende Gehölze (x= Höhe max. 5,0 m)
- zu erhaltende Gehölze
- öffentliche Grünfläche
- Pflanzgebot auf Privatgrund
- Erhaltungsgebot
- Erhaltung des bestehenden Geländeneives
- Fläche für Aufschüttungen
- Fläche für Abgrabungen
- Fassadenbegrünung
- Biotop der Bay. Biotopkartierung
- Regenwasser-Verrohrung Bestand
- Regenwasserkanal Planung (privat)
- Regenwasserkanal Planung (öffentlich)
- Schmutzwasserkanal Planung
- Mischwasserkanal Bestand
- Graben zur Oberflächenentwässerung Bestand
- Fläche für Regenrückhaltung (Regenrückhaltebecken) (naturnah gestalten)
- Wasserleitung Bestand
- Wasserleitung Planung
- Freileitung mit Schutzstreifen
- Grunddienstbarkeit (Fahr-, Geh- und Leitungsrecht)
- Erdkabel
- Baugrenze § 23 BauNVO
- geplante Grundstücksgrenze
- Grenze des Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- bestehende Gebäude
- Geländeschnitt Darstellung (siehe Anlagen zur Begründung Bebauungsplan)

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen, § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Baugebiet wird südlich der Planstraße A als Sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 3 Pkt. 2 BauNVO festgesetzt. (Sonstiges Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe), Ausnahme bildet der bestehende Betriebsstandort (Baustoffhandel), welcher als Mischgebiet ausgewiesen wird. Der Bereich nördlich und westlich der Planstraße A wird als Sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. (Sonstiges Sondergebiet für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe).

2. Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Die zulässige Grundflächenzahl im Sinne des § 20 BauNVO Abs. 2 beträgt im Sonstigen Sondergebiet 0,8. Die Geschossflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt.

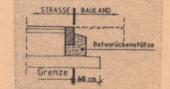
Unter Beachtung seitlicher Grenzabstände können Gebäude in der abweichenden Bauweise mit über 50 m Seilfänge errichtet werden. Es ist 1 Vollgeschoss zulässig (Ausnahmen siehe IV. Füllschema) gemäß der landesplanerischen Beurteilung durch die Regierung von Unterfranken werden für den Baumarkt folgende maximal zulässige Verkaufsflächen festgelegt:

- Baumarkt: 1950 m²
- Gartenmarkt innen: 450 m²
- Gartenmarkt: Freiflächen 700 m² (Überdach und nicht überdacht)

Die Verkaufsflächen der übrigen geplanten Einrichtungen dürfen jeweils eine Größe von 700 m² zuzüglich Lagerfläche nicht überschreiten. Mehrgeschossige Bauten sind ausgeschlossen. Ausnahmen siehe Füllschema bzw. ggf. Einbauten im Baumarkt. Die bestehenden Betriebsanlagen werden als Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Für die Baufläche nördl. der Planstr. B ist eine konkrete Bebauung erst nach Vorlage von Bauplänen, die mit dem Straßenbaustellplan auf Unbedenklichkeit hinsichtlich der Bauverbot- u. Baubeschränkungszone abgestimmt sind, möglich. Grund- und Geschossflächenzahl gelten wie im übrigen Gebiet.

3. Verkehrsflächen

Die im Bebauungsplan eingetragenen Aufteilungen der Verkehrsflächen sind nicht verbindlich, sie bleiben den Fachplanungen vorbehalten. Die für die Errichtung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sind nicht in Plan eingetragen. Sie werden auf den Bauflächen angelegt und sind von den Angrenzern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Eigentümern unbenommen. Bei der Herstellung der Straßen müssen die Eigentümer damit rechnen, daß die Böschungen in der Regel mit max. 15 m Breite auf den Baugrundstücken liegen. Eine Rückenstütze dient zum Halt eines Bord- oder Leitensystems am Rand der Verkehrsflächen. Diese werden wie in der Skizze dargestellt, ausgeführt. Dabei ist zu beachten, daß die notwendige Schottertiefe nicht weiter in das Grundstück hineinragt. Nach Fertigstellung der Verkehrsflächen sind der Schotter und die Rückenstütze nicht mehr sichtbar.



4. Pflanz- und Erhaltungsgebot

Mindestens 10% der Grundstücksflächen sind mit Baum- und Strauchpflanzungen der nachfolgenden Arten gärtnerisch zu gestalten und dauernd zu unterhalten.

Pflanzliste:

Bepflanzung für Straßen und Parkplätze

Hochstämme mind. 18 - 20 cm Stammumfang:

- Acer platanoides - Spitzahorn
- Quercus petraea - Traubeneiche
- Tilia cordata - Winterlinde

Pflanzgruppen

- Hochstämme mind. 14 - 16 cm Stammumfang
Heister mind. 2 x v., 150 - 200 cm
Sträucher mind. 1 x v., 60 - 100 cm
- Quercus petraea - Traubeneiche
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Acer platanoides - Spitzahorn
 - Sorbus aucuparia - Eberesche
 - Corylus avellana - Hasel
 - Prunus spinosa - Schlehe
 - Tilia cordata - Winterlinde
 - Crataegus monogyna - Weißdorn
 - Lonicera xylosteum - Heckenkirische
 - Ligustrum vulgare - Liguster
 - Rosa spec. - Heckenrose
 - Cornus sanguinea - Roter Hartrieel
 - Fraxinus excelsior - Esche
 - Prunus avium - Vogelkirsche
 - Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
- Acer campestre - Feldahorn
Sorbus torminalis - Elsbeere
Prunus padus - Traubeneisbär

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in einem Abstand von ca. 2,50 m zur Außenhaut der bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall um bis zu 1,50 m unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß Regelwerk "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" zu treffen.

- Der Abstand zu Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom beträgt ebenfalls 2,50 m. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen notwendig.
- Der Gehölzbestand auf Grünflächen und sonstigen Flächen soll erhalten werden, soweit sich der Bestand in das neue Bepflanzungskonzept einfügt.
- Zu erhaltender Vegetationsbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen.
- Oberirdische Parkplatzanlagen sind mit Bäumen und Sträuchern einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern. Je 5 Stellplätze ist ein großkröniger Laubbaum zu pflanzen. Stellplätze sind entsprechend der Bekanntmachung über die Erhaltung der Verkehrssicherheit von Flächen durchlässig zu gestalten. Zulässig sind z.B. Pflasterflächen mit Rasenfugen, Schotterrasen, Rasengittersteine.
- Die nicht überbauten Flächen mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze sowie der für den Betriebsablauf benötigten Flächen sind zu begrünen, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.
- Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherren in einem Freiflächenfeststellungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, § 9 Abs. 4 BauGB in Verb. mit Art. 91 BayBO

1. Höhenlage der baulichen Anlage

Die Höhen der Flurstücke Nr. 1501 bis 1503 sind zu erhalten (ausgenommen Fläche für RRB). Eventuelle Auffüllungen sind bis auf das ursprüngliche Geländeneiveau zu beseitigen. Im Planungsbereich werden für die einzelnen Teilbereiche folgende Höhen FOK EG bezogen auf Höhen NN unter Beachtung der Erschließungsplanung festgelegt:

- Baumarkt: 274,91 m NN
- Fachmarkt 1: 283,00 m NN
- Fachmarkt 2: 283,00 m NN

Bei einer Bebauung innerhalb des Schutzstreifens der 110 kV-Leitung ist eine Abstimmung und Genehmigung des Versorgungsträgers vor Baubeginn einzuholen.

Für die einzelnen Baukörper wird folgende maximale Gebäudehöhe (Traufhöhe) bezogen auf die festgelegten FOK EG-Höhen verbindlich festgeschrieben:

- Baumarkt: + 8,0 m
- Fachmarkt 1: + 6,0 m
- Einkaufsmarkt: + 6,0 m
- Fachmarkt 2: + 6,0 m

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird mit 0,3 bis 0,5 m über der Straßenkante bzw. dem Gelände, je nach Lage des Baurechtes, festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage des Erschließungsanlagen. Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986 Bl. 1 Ziff. 14 - Schutz gegen Rücklauf - zu beachten. Es wird eine Abnahme des Schnurgerüsts verbindlich festgesetzt.

2. Bauliche Gestaltung

Im Sonstigen Sondergebiet sind Pult-, Flach- und Satteldächer mit einer Dachneigung $\leq 38^\circ$ zulässig. Es dürfen keine großen Farbanstriche sowie keine reflektierenden Materialien Verwendung finden. Die Südfassade des Baumarktes einschließlich möglicher Erweiterungsbauten, die Westfassade des Fachmarktes 1 sowie die Ostfassade des Fachmarktes 2 sind intensiv einzugrünen und im Freiflächenfeststellungsplan nachzuweisen. Alle übrigen Fassaden sind soweit möglich einzugrünen, entsprechende Kletterhilfen für Pflanzen sind bereits beim Bau vorzusehen. Flachdächer sollten möglichst begrünt werden.

3. Einfriedigungen

Die Einfriedigungen dürfen einschließlich eines 20 cm hohen Zaunssockels 2,0 m nicht überschreiten. Die Zäune sind mit Gehölzen zu hinterpflanzen. Anstelle der Zäune können auch Hecken (z.B. Hainbuche, Liguster, Weißdorn, Hasel, Schlehe, Hundsrösche) vorgesehen werden. Im Sichtbereich von Straßen dürfen diese eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Zur freien Landschaft hin sind Zaunssockel unzulässig.

4. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Schmutzwässer werden den bestehenden Mischwasserkanal am Südrand der Baufäche zugeleitet. Die Regenwässer aus dem Gebiet (Verkehrs- und Dachflächen) werden Richtung Graben im Süden geführt. Dort erfolgt vor Einleitung in die Vorflut eine Rückhaltung in naturnah gestalteten Rückhaltebecken.

5. Befestigung

Um die Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen, sind nur die unbedingt notwendigen Flächen zu versiegeln. Weniger beanspruchte Flächen sollen so gestaltet werden, daß eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist, (z.B. mit humus- oder rasenverfülltem Pflaster o.ä. befestigen).

6. Immissionschutz

Da das Sondergebiet aufgrund seiner Nutzung immissionsschutzfachlich mit einem Gewerbegebiet vergleichbar ist, werden dafür als Immissionsrichtwerte tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) festgesetzt.

IV. HINWEISE

Die Verwendung von einheimischen Holzarten als Bauholz wird empfohlen. Der Bau von Solaranlagen ist möglich. Der Bau von Regenwasserzisternen auf Privatgrund z.B. für die Löschwasserbereitstellung wird dringend empfohlen.

V. FÜLLSCHEMA

Art der baulichen Nutzung	max. Gebäudehöhe über FOK-EG m NN
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse

*Ausnahmen Fachmarkt

- für FM 1 + 2: - bei Pult- und Satteldachausführung ist im Dachgeschoß ein zweites Vollgeschöß ausfuhrbar
- nur für FM 2: - Nutzung des talseitigen Untergeschosses aufgrund der Topographie möglich



Übersichtsplan M 1 : 25 000

Entwerfer: Planungsgruppe STRUNZ, Ingenieurgesellschaft mbH

Freudenstraße 8
Lehrke 95041-1
96617 Bamberg

Entwurfdatum: 29.02.1996
Ausgangspunkt vom: 27.06.1996
Änderung vom: 26.02.1997

Projekt-Nr.: 95.092.7

BBP "Sondergebiet Sandhof", Stadt Ebern, Landkreis Haßberge

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 29.02.1996 beschlossen, für das Gebiet "Sondergebiet Sandhof" einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.04.1996 ortsüblich bekannt gemacht.

Die vorzeitige Unterrichtung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB (vorgezogene Bürgerbeteiligung) fand in der Zeit vom 29.04.1996 bis 10.05.1996 statt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung in der Fassung vom 27.06.1996 wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Stadtrat vom 27.06.1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.12.1996 mit 17.01.1996 öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Ebern hat mit Beschlus des Stadtrates vom 26.02.1997 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 26.02.1997 als Satzung beschlossen.

Die Stadt Ebern hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 25.6.97 dem Landkreis Haßberge, entsprechend § 11 Abs. 3 BauGB angezeigt. Verletzungen von Rechten wurden nicht geltend gemacht. Haßberg, 05.07.97

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 17.07.97 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wurde seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der EB 0207/1 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie des §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 17.07.97 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wurde seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der EB 0207/1 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie des §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.