



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.

SIEGEL



1. Bürgermeister

R. Herrmann
R. Herrmann
1. Bürgermeister

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.

SIEGEL



1. Bürgermeister

R. Herrmann
R. Herrmann
1. Bürgermeister

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.

SIEGEL



1. Bürgermeister

R. Herrmann
R. Herrmann
1. Bürgermeister

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

SIEGEL



1. Bürgermeister

R. Herrmann
R. Herrmann
1. Bürgermeister

Die Stadt Ebern hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 15.4.97 dem Landratsamt Haßberge entsprechend § 11 Abs. 3 BauGB angezeigt.

Verletzungen von Rechtsvorschriften wurden nicht geltend gemacht. Haftzeit, 15.7.97
Landratsamt Haßberge

SIEGEL



Im Auftrag

Dr. W. ...
Dr. W. ...
Regierungsrat

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 17. Juli 97 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in VG Ebern zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

SIEGEL



1. Bürgermeister

R. Herrmann
R. Herrmann
1. Bürgermeister

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. 2253)
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. 2253) 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
EINKAUF

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



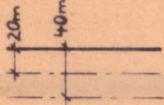
Gehwege/Wirtschaftswege



Verkehrsgrünfläche



Straßenbegrenzungslinie



Bauverbots- und Baubeschränkungszone



Sichtdreiecke



private Parkplatzfläche



Trafostation mit beschränkter persönlicher Dienstbarkeit zugunsten des Versorgungsträgers

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 Vollgeschoß ausführbar

nur für FM 2: - Nutzung des falseitigen Untergeschosses aufgrund der Topographie möglich



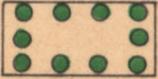
neu zu pflanzende Gehölze
(x= Höhe max. 5,0 m)



zu erhaltende Gehölze



öffentliche Grünfläche



Pflanzgebot auf Privatgrund



Erhaltungsgebot



Erhaltung des bestehenden Geländeniveaus



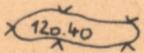
Fläche für Aufschüttungen



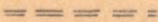
Fläche für Abgrabungen



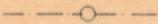
Fassadenbegrünung



Biotop der Bay. Biotopkartierung



Regenwasser-Verrohrung Bestand



Regenwasserkanal Planung (privat)



Regenwasserkanal Planung (öffentlich)



Schmutzwasserkanal Planung



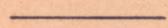
Mischwasserkanal Bestand



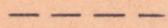
Graben zur Oberflächenentwässerung Bestand



Fläche für Regenrückhaltung (Regenrückhaltebecken)
(naturnah gestalten)



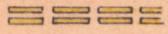
Wasserleitung Bestand



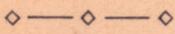
Wasserleitung Planung



Freileitung mit Schutzstreifen



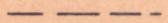
Grunddienstbarkeit (Fahr-, Geh- und Leitungsrecht)



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 nichtgroßflächige 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 Geschosflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt.

Unter Beachtung seitlicher Grenzabstände können Gebäude in der abweichenden Bauweise mit über 50 m Seitenlänge 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 zulässigen Verkaufsflächen festgelegt:

Baumarkt	1.950 m ²
Gartenmarkt innen	450 m ²
Gartenmarkt Freiflächen	700 m ²
(überdacht und nicht überdacht)	

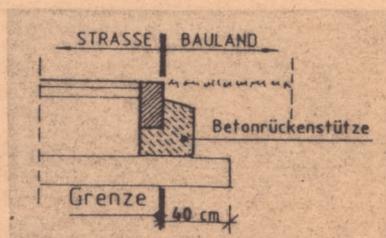
Die Verkaufsflächen der übrigen geplanten Einrichtungen dürfen jeweils eine Größe von 700 m² zuzüglich Lagerfläche nicht überschreiten. Mehrgeschossige Bauten sind ausgeschlossen, Ausnahmen siehe Füllschema bzw. ggf. Einbauten im Baumarkt. Die bestehenden Betriebsanlagen werden als Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschosflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Für die Baufläche nördl. der Planstr. B ist eine konkrete Bebauung erst nach Vorlage von Bauanträgen, die mit dem Straßenbaulastträger auf Unbedenklichkeit hinsichtlich der Bauverbots- u. Baubeschränkungszone abgestimmt sind, möglich. Grund- und Geschosflächenzahl 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 im Plan eingetragen. Sie werden auf den Baulandflächen 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. 1,5 m Breite auf den Baugrundstücken liegen. Eine Rückenstütze dient zum Halt eines Bord- oder Leistensteines am Rand der Verkehrsflächen. Diese werden wie in der Skizze dargestellt, ausgeführt. Dabei ist zu beachten, daß die notwendige Schotterschicht noch 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

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

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 großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Stellplätze sind entsprechend der Bekanntmachung über die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit 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 Freiflächengestaltungsplan 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 Geländenniveau zu beseitigen. Im Planungsgebiet 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:	
Einkaufsmarkt:		283,00 m NN
Fachmarkt	2:	

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 Rückstau- 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 grellen 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 Freiflächen-gestaltungsplan nachzuweisen. Alle übrigen Fassaden sind soweit möglich einzugrünen, entsprechende Kletterhilfen für Pflanzen sind bereits beim Bau vorzusehen. Flachdächer sollten möglichst begrünt werden.

3. Einfriedungen

Die Einfriedungen dürfen einschließlich eines 20 cm hohen Zaunsockels 2,0 m nicht überschreiten.

Die Zäune sind mit Gehölzen zu hinterpflanzen. Anstelle der Zäune können auch Hecken (z.B. Hain-buche, Liguster, Weißdorn, Hasel, Schlehe, Hundsrose) vorgesehen werden.

Im Sichtbereich von Straßen dürfen diese eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

Zur freien Landschaft hin sind Zaunsockel unzulässig.

4. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Schmutzwässer werden dem bestehenden Mischwasserkanal am Südrand der Baufläche zugeleitet. Die Regenwässer aus dem Gebiet (Verkehrs- und Dachflächen) werden Richtung Graben im Süden geführt.

Dort erfolgt vor Einleitung in die Vorflut eine Rückhaltung im 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 rasenverfugtem Pflaster o.ä. befestigen).

6. Immissionsschutz

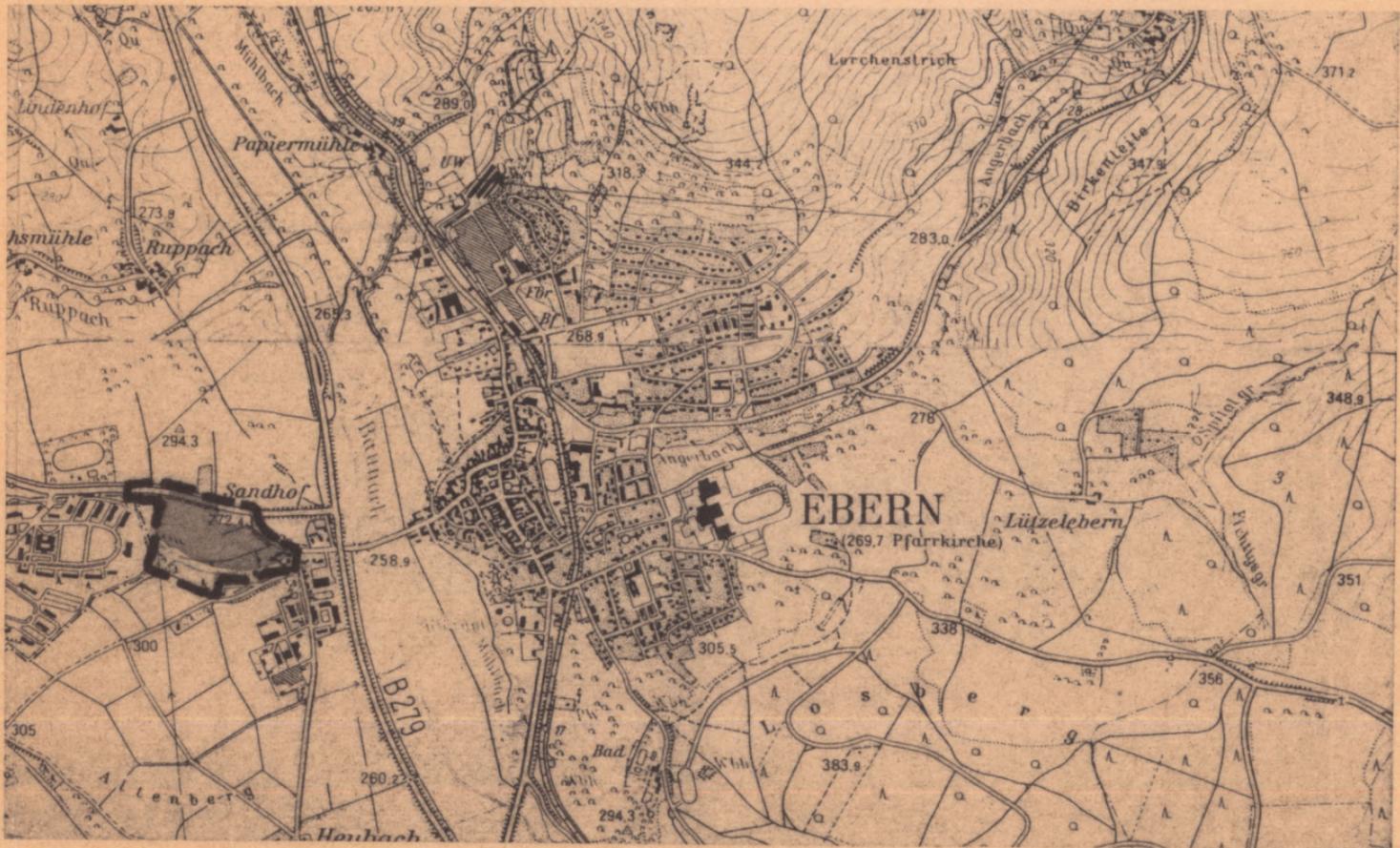
Da das Sondergebiet aufgrund seiner Nutzung immissionsschutzfachlich mit einem Gewerbegebiet vergleichbar ist, werden dafür als Immissionsrichtwerte tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) festgesetzt.

IV. HINWEISE

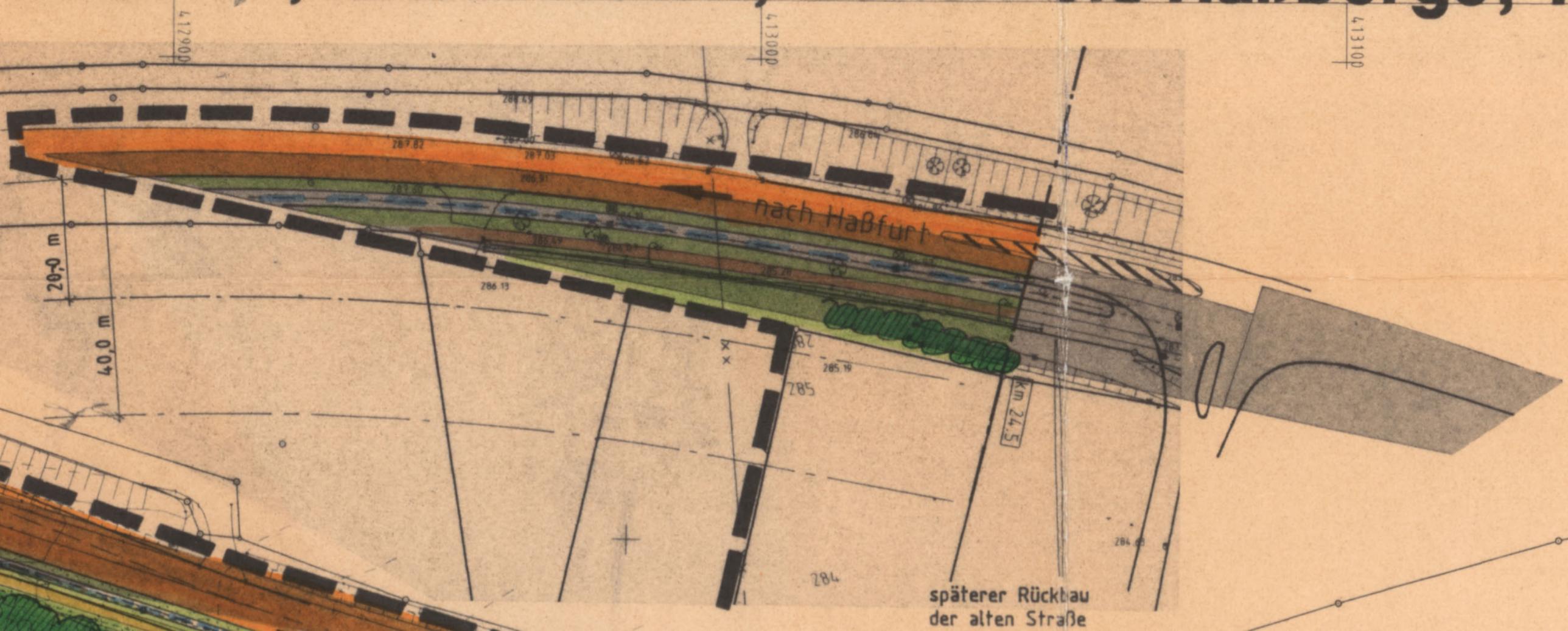
Die Verwendung von einheimischen Holzarten als Bauholz wird empfohlen.

Der Bau von Solaranlagen ist möglich.

Der Bau von Regenwasserzisternen auf Privatgrund z.B. für die Löschwasserbereitstellung wird dringend empfohlen.



Übersichtsplan M 1 : 25 000



nach Haßfurt

20.0 m
40.0 m

4.12900

4.13000

4.13100

km 27.5

späterer Rückbau
der alten Straße

287.82

287.03

286.62

286.91

286.13

285.19

285

284

284.03