

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Eyrichshof"
M = 1:1000



LEGENDE

als Bestandteil zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

0.1 RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND DIE IN DER JEWEILS ZUM ZEITPUNKT DES SATZUNGSBESCHLUSSES GELTENDEN FASSUNGEN:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Bauordnungsverordnung (BauNVO)
- das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO)
- das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- die Pflanzenschutzverordnung (PflanzV)
- das Bayerische Wassergesetz (BayWG)

0.2 NUTZUNGSSCHABLONE (MIT DARSTELLUNG DER VERBINDLICHEN FESTSETZUNGEN)

- a) Art der baulichen Nutzung
- b) Grundflächenzahl
- c) Geschossflächenzahl
- d) Bauweise
- e) Höhe der baulichen Anlagen

A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

GE	Gewerbegebiet (§ 8 Bau NVO)
GEe	eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 9 Bau NVO)
GFZ 1,0	Geschossflächenzahl als Höchstmaß im Kreis (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
GRZ 0,8	Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
H	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt H1 = 10m über dem talseitigen Gelände H2 = 297,20m ü.N.N. (Höhe Wendehammer 276,20m ü.N.N. + Gebäudehöhe 21m)
a	abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
[Dashed Box]	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
[Yellow Box]	überörtliche Hauptstraße, hier: Kreisstraße HAS 49
[Red Box]	Straßenverkehrsfläche
[Green Line]	Straßenbegrenzungslinie
[Black Triangle]	Einfahrten
[Green Circle]	Öffentliche Grünfläche, auf der die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern gemäß den textlichen Festsetzungen zur Pflicht gemacht wird.
[Green Circle]	Private Grünfläche, auf der die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern gemäß den textlichen Festsetzungen zur Pflicht gemacht wird.
[Green Circle]	Vorhandener und zu erhaltender Gehölzbestand auf privater oder öffentlicher Grünfläche.
[Blue Box]	Schutzzone des Naturparks Halberge
[Blue Line]	20 kV Hochspannungsleitung der EVO mit Schutzstreifen
[Blue Box]	Regenrückhaltebecken (Bestand)
[Blue Box]	Bachlauf zur Oberflächenentwässerung
[Green Box]	Umgrünung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB) siehe 3. Änderung des BfP, wird aus den Festsetzungen herausgenommen
[Dashed Line]	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Eyrichshof"
[Dashed Line]	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans "Gewerbegebiet Eyrichshof"
[Dashed Line]	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
[Grid]	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

SONSTIGE PLANZEICHEN / HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

[Dashed Line]	Grundstücksgrenzen: vorhanden
[Dashed Line]	vorhanden, aufzuheben
[Dashed Line]	neu vorgeschlagen
[Dashed Line]	Regenwasser-Kanal
[Dashed Line]	Schmutzwasser-Kanal
[Dashed Line]	20 kV Hochspannungsleitung der EVO mit Schutzstreifen
[Circle]	Flurstücknummern
[Line]	Höhennlinien m.ü.N.N.
[Triangle]	Sichtdreieck
[Circle]	Plannummern Pflanzplan (siehe Begründung)

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 Bau NVO festgesetzt. Der Bereich östlich der GVS wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt. Hier sind nur die Emissionen gemäß Punkt B 7 zulässig. Entsprechend § 1 Abs. 6 Bau NVO sind die unter § 8 Abs. 3 Punkt 1 BauNVO aufgeführten Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebshilfs- und Betriebsleiter sind zulässig. Nebenanlagen für die Tierhaltung sind nicht zulässig (ausgenommen Zwinger für Wuchstiere). Im Planungsbereich sind maximal zwei Wohnungen pro Grundstück im Sinne von § 8 Abs. 3 Punkt 1 BauNVO zulässig. Die unter § 8 Abs. 3 Punkt 2 und 3 BauNVO aufgeführten nur ausnahmeweise zulässigen Anlagen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie Vergnügungsstätten) sind nicht zugelassen.
- Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Die zulässige Grundflächenzahl (GFZ) im Sinne des § 20 Abs. 2 Bau NVO beträgt im Baugebiet 0,8. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 1,0 festgesetzt. Im gesamten Gebiet ist die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 Bau GB vorgeschrieben.
- Verkehrsflächen (§ 9 BauGB (1) Nr. 11)

Die im Bebauungsplan eingetragene Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich, sie bleibt der Fachplanung 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 Anliegern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Eigentümern unbenommen. Bei der Herstellung der Straßen müssen die Eigentümer damit rechnen, daß Böschungen in der Regel mit max. 1,50m Breite auf den Baugrundstücken liegen. Eine Rückenstütze dient zum Halt eines Bord- oder Leistensteines am Rand der Verkehrsfläche. Diese wird, wie in der Skizze dargestellt, ausgeführt. Dabei ist zu beachten, dass die notwendige Schotter- schicht auch weiter in das Grundstück hineinragt. Nach Fertigstellung der Verkehrsflächen sind der Schotter und die Rückenstütze nicht mehr sichtbar.

II. Baurungsrechtliche Festsetzungen

- Höhenlage der baulichen Anlagen

Für Nutzungsschablone 1-3 gilt: Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird mit 0,3 bis 0,5 m über der Straßenoberkante bzw. dem Gelände je nach Lage des Baurechtes festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage der Erdbeschlingungslinie. Bei der Entwässerung liegender Räume ist unbedingt DIN 1986 Bl. 1 Ziff. 14 - Schutz gegen Rückstau zu beachten. Es wird eine Abnahme des Schürgründes verbindlich festgesetzt. Für geringfügige Bauteile (Fahrstuhlschächte, Schornsteine etc.) ist eine Ausnahme von der festgesetzten max. Gebäudehöhe zulässig. Für Nutzungsschablone 4 gilt: H 1 = Es wird eine max. Gebäudehöhe von 10,0 m zum talseitigen Gelände festgesetzt. H 2 = Die Höhe OK Gebäude darf die absolute Höhe 297,20m ü.N.N. nicht überschreiten (Höhe Wendehammer 276,20m ü.N.N. + Gebäudehöhe 21m).
- Bauliche Gestaltung

Im Gewerbegebiet sind Putz-, Flach- und Satteldächer mit einer Dachneigung $\leq 45^\circ$ zulässig. Gebäude mit einer Kantenlänge > 50 m sind in ihrer Fassadengestaltung und Höhenentwicklung architektonisch zu strukturieren. Die Fassaden sind soweit technisch möglich einzuzugieren, entsprechende Kletterhilfe für Pflanzen sind bereits beim Bau vorzusehen.
- Einfriedigungen

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. Heiblanche, Liguster, Weißdorn, Hasel, Schlehe, Hundstee) vorgesehen werden. Im Sichtbereich von Straßeneinmündungen dürfen diese eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.
- Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt gemäß der Geländetopografie zum Tiefpunkt im Südosten. Die Regenwässer werden in einem Regenrückhaltebecken gepuffert, vorgeklärt und gedrosselt an die Vorflut weitergegeben. Soweit topographisch möglich, werden auch die anfallenden Oberflächenwässer von Außen über entsprechende Gräben und Leitungen dem Regenrückhaltebecken (RRB) zugeführt bzw. über vorhandene Gräben abgeleitet. Die Schmutzwässer können in die bestehende Kanalisation eingeleitet werden.

III. Hinweise

- Befestigung

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

Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen Pflanzungen (Bäume, Hecken, Sträucher) und Zäune (außer Maschendrahtzaun) genehmigungs- und anlagefreie Bauten die Straßenoberfläche der Planstraße und der Kreisstraße HAS 49 nicht mehr als 0,8 m überragen. Ebensovorn dürfen dort Gegenstände gelagert und Erdaufschüttungen vorgenommen werden.
- Immissionsschutz

Zum Schutz der südöstlich benachbarten Bausiedlung sind im gesamten Baugebiet Bauwerke mit untergeordneten Nutzungen (z.B. Lagerhallen, Garagen etc.) als regelartige Bausiedlung im Gewerbegebiet (GE) als ein maximaler Schallleistungspegel von 58 dB(A) pro m² zulässig, im eingeschränktem Gewerbegebiet (GEe) darf dieser nur 53 dB(A) pro m² betragen.

B. VERFAHRENSVERMERKE

ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "GEWERBEGEBIET EYRICHSHOF"

- Der Stadtrat der Stadt Ebern hat in der öffentlichen Sitzung vom die 4. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Eyrichshof" beschlossen.
- Der Änderungsbeschluss wurde am im Amtsblatt Nr. ... der Stadt Ebern ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Vorentwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde vom Stadtrat der Stadt Ebern am gebilligt.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am im Amtsblatt der Stadt Ebern ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans i. d. F. vom hat in der Zeit vom bis einschließlich durch öffentliche Auslegung stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans i. d. Fassung vom wurde mit der Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- Der Gemeinderat hat am in öffentlicher Sitzung die vorgeschrittenen Stellungnahmen behandelt und den auf Grund der abgegebenen Stellungnahmen geänderten Planentwurf in der Fassung vom einschließlich Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- Die öffentliche Auslegung wurde am im Amtsblatt Nr. ... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von öffentlich ausgelegt.
- Gleichzeitig hat die Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planänderung in der Fassung vom stattgefunden.
- Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrats vom in öffentlicher Sitzung die abgegebenen Stellungnahmen gewürdigt und hat die 4. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt: Ebern, den

(Siegel) Jürgen Henenmann (1. Bürgermeister)

Die 4. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten.

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 - 10 BauGB durchgeführt wurde.

Ebern, den (Siegel) Jürgen Henenmann (1. Bürgermeister)

VORENTWURF

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "GEWERBEGEBIET EYRICHSHOF" MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

FÜR DEN NEUBAU LAGER + KOMMISSIONIERUNG

Stadt: Ebern
Gemarkung: Eyrichshof
Flurgebiet:
Landkreis: HASSBERGE
Reg. Bez.: OBERFRANKEN

Darstellung: LAGEPLAN
Grundlagen
Grünordnungsplan

Teil: A
Plan-Nr:
Maßstab: 1 : 1000

Fertigung	am	gez. von	Grundlage
Vorentwurf	11.04.2019	EI-WNH	

Stadt: Ebern

Entwurfsverfasser: Koenig + Kühnel ingenieurbüro GmbH

1. Bürgermeister: Weitrandsdorf, 11. April 2019