

# Bebauungsplan "Gewerbegebiet Eyrichshof"

M = 1:1000



# LEGENDE

als Bestandteil zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

- 0.1 RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND DIE IN DER JEWEILIGEN ZEITPUNKT DES SATZUNGSBESCHLUSSES GELTENDEN FASSUNGEN:**
- das Baugesetzbuch (BauGB)
  - die Bauunterschiedsverordnung (BauUV)
  - das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
  - die Bayerische Bauordnung (BayBO)
  - das Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG)
  - das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
  - das Planrechtverordnung (PlanV)
  - das Bayerische Wassergesetz (BayWG)

- 0.2 NUTZUNGSCHABLONE (MIT DARSTELLUNG DER VERBINDLICHEN FESTSETZUNGEN)**
- |                               |        |        |
|-------------------------------|--------|--------|
| a) Art der baulichen Nutzung  | a      | e      |
| b) Grundflächenzahl           | 0,8    | 1,0    |
| c) Geschossflächenzahl        | 1,0    | 1,0    |
| d) Bauweise                   | b      | c      |
| e) Höhe der baulichen Anlagen | 10,0 m | 10,0 m |

## A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

- |                                  |  |
|----------------------------------|--|
| <b>GE</b>                        | Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)   |
| <b>GEe</b>                       | eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO)   |
| <b>GFZ 1,0</b>                   | Geschossflächenzahl als Höchstmaß im Kreis (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)  |
| <b>GRZ 0,8</b>                   | Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)  |
| <b>H</b>                         | Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt H1 = 10 m über dem mittleren Gelände (H2 = 297,20 m ü.N.N. (Höhe Wendehammer 276,20 m ü.N.N. + Gebäudehöhe 21 m))  |
| <b>a</b>                         | abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) Gebäudelänge > 50 m  |
| <b>Bauzone</b>                   | Bauzone (§ 23 Abs. 3 BauNVO) Stellplätze sind außerhalb der Bauzone zulässig mit Anbauverbotezone  |
| <b>HAS 49</b>                    | überörtliche Hauptstraße, hier: Kreisstraße HAS 49 mit Anbauverbotezone  |
| <b>Strassenverkehrsfläche</b>    | Strassenverkehrsfläche   |
| <b>Strassenbegrenzungslinie</b>  | Strassenbegrenzungslinie   |
| <b>Einfahrten und Ausfahrten</b> | Einfahrten und Ausfahrten  |
| <b>Öffentliche Grünfläche</b>    | Öffentliche Grünfläche, auf die die Befestigung mit Bäumen und Sträuchern gemäß den textlichen Festsetzungen und Planliste gemacht wird.   |
| <b>18</b>                        | Private Grünfläche, auf die die Befestigung mit Bäumen und Sträuchern gemäß der Planliste zur Pflicht gemacht wird. (Plannummern siehe Planplan in der Begründung)   |
| <b>Grünfläche</b>                | geplante Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern auf öffentlicher und privater Grünfläche gemäß textlichen Festsetzungen und Planliste   |
| <b>Grünfläche</b>                | Verhaltens- und erhaltender Gehölzbestand auf privater oder öffentlicher Grünfläche.   |
| <b>Grünfläche</b>                | Stäulenförmig, hochwachsende Laubbäume (Stäulenpappel) Pflanzabstand 12 m  |
| <b>Schutzzone</b>                | Schutzzone des Naturparkes Halberge  |
| <b>EVO</b>                       | 20 kV Hochspannungsführung der EVO mit beidseitig 10 m Schutzstreifen Bayerwerk Netz GmbH (redaktionell übernommen)  |
| <b>Regenrückhaltebecken</b>      | Regenrückhaltebecken (Bestand)   |
| <b>Bachlauf</b>                  | Bachlauf zur Oberflächenentwässerung   |
| <b>Umgrenzung</b>                | Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbegrenzungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB) siehe 3. Änderung des BfB, Bestand |

## SONSTIGE PLANZEICHEN / HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Grundstücksgrenzen: vorhanden
- Regenwasser-Kanal
- Schmutzwasser-Kanal
- MS-Kabel mit 0,5m Schutzzonebereich beidseits der Trassenachse
- NS-Kabel mit 0,5m Schutzzonebereich beidseits der Trassenachse
- Flurstücknummern
- Höhennilien in 0,1m N
- Schichtdreieck
- Gebäudeachsen A-G und 1-33
- Zaun
- 1. Bauabschnitt
- 2. Bauabschnitt
- LKW
- Katasterfestpunkte aus digitaler Flurkarte

## B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt. Der Bereich östlich der Gemeindeförderungsstraße wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt. Hier sind nur die Emissionen gemäß Punkt B, II, 7. zulässig. Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO sind die unter § 9 Abs. 3 Punkt 1 BauNVO aufgeführten Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebskassen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind gegenüber Grundfläche und Baumasse untergeordnet. Zulässig Nebenanlagen für die Tierhaltung sind nicht zulässig (ausgenommen Zwinger für Wuchshunde). 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 ausnahmsweise zulässigen Anlagen (Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie Vergnügungsstätten) sind nicht zugelassen.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 20 Abs. 2 BauNVO beträgt H ≥ Die Höhe OK Gebäude darf die absolute Höhe 297,20m ü.N.N. nicht überschreiten (Höhe Wendehammer 276,20m ü.N.N. + Gebäudehöhe 21m).

#### 3. Abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

Die Abweichung bezieht sich auf die in § 22 Abs. 2 BauNVO vorgegebene Länge der Gebäude von max. 50 m in der offenen Bauweise. Geschossflächenzahl gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO keine Längenbeschränkung festgesetzt.

#### 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) (redaktionell übernommen)

Die im Bebauungsplan eingetragene Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich, sie bleibt der Fachplanung vorbehalten. Die für die Errichtung der Verkehrsflächen erforderlichen Buchtungen und Betonrückstände sind nicht im Plan eingetragen. Sie werden auf den Bauunterlagen eingetragen und sind von den Angrenzern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Eigentümern unberommen. Bei der Herstellung der Straßen müssen die Eigentümer damit rechnen, daß Böschungen in der Regel mit max. 1,50 m Breite auf den Baugrunderücken liegen. Eine Rückenstütze dient zum Halten des Bord- oder Leistenmauers am Rand der Verkehrsfläche. Diese wird, wie in der Skizze dargestellt, ausgeführt. Dabei ist zu beachten, dass die notwendige Schutzschicht auch weiter in das Grundstück hineinragt. Nach Fertigstellung der Verkehrsflächen sind der Schotter und die Rückenstützen nicht mehr sichtbar.



Im Umgriff der Johann-Meusel-Straße werden Einfahrten erst nach Aufteilung der Grundstücke im Zuge der Bauantragsgenehmigung festgelegt.

#### 5. Pflanz- und Erhaltungsgebote

Die Grundstücksflächen sind mit Baum- und Strauchpflanzungen der nachfolgend genannten Arten gärtnerisch zu gestalten und dauernd zu unterhalten.

- Pflanzgruppen:**
- Quercus petraea - Traubeneiche
  - Carpinus betulus - Hainbuche
  - Acer platanoides - Spitzahorn
  - Sorbus aucuparia - Europäische Roter Hartriegel
  - Tilia cordata - Winterlinde
  - Pinus sylvestris - Kiefer
  - Corylus avellana - Hasel
  - Crataegus monogyna - Weißdorn
  - Conium maculatum - Giftdolde
  - Rosa spec. - Rosen
  - Cornus sanguinea - Roter Hahrieigel
  - Ligustrum vulgare - Liguster
  - Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
  - Salix - Salix
  - Sorbus torminalis - Elsbeere

Innerehalb der Baugrundstücke sind 20% der nach der maßgeblichen Grundflächenzahl nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit Gehölzarten im Pflanzenanz zu bepflanzen. Bei der Durchführung von Baumplanungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in einem Abstand von mindestens 2,50 m zur Außenwand der bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen (auch Anlagen der Deutschen Telekom AG) gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß Regelwerk "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" zu treffen.

Der Gehölzbestand auf Grünflächen und sonstigen Flächen soll erhalten werden, soweit sich der Bestand in das neue Bepflanzungskonzept einfügt. Zu erhaltender Gehölzbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Stellplätze sollten entsprechend der Bekanntheit über die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen durchlässig gestaltet werden. Zulässig sind z.B. Pflasterflächen mit Rasenlücken, Schottersteinen, Rasengittersteinen.

Die nicht überbaubaren Flächen mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze sowie die für den Betriebsbedarf benötigten Flächen sind zu begrünen, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.

Die vorgesehene Nutzung der Freizeitanlagen und deren Bepflanzung ist von Bauherren in einem Freizeitanlagenplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.

An der nördlichen Grundstücksgrenze sind säulenförmig, hochwachsende Laubbäume (z.B. Säulenpappel) zu pflanzen. Pflanzabstand 12 m.

**6. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherheit der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**

- 6.1 Brutvogel: Die nachfolgenden beschriebenen Maßnahmen sind anzuwenden in allen Eingriffsbereichen in Gehölzen.
- Vermeidungsmaßnahmen:
  - BV-V1: Minimierung der Eingriffe in Baum- und Gehölzbestände
  - BV-V2: Fällung von Bäumen und Entfernen von sonstigen Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01.10. - 28.02.
  - BV-V3: Baufelddrainung und Bodenbewegungen zur Erschließung des Planungsbereiches erfolgen außerhalb der Brutzeit der potentiell betroffenen Feld- und Heckenvögel im Zeitraum 15.08. eines Jahres bis zum 28.02. des folgenden Jahres.
  - BV-V4: Ist eine Bauausführung während der Wintermonate (1. Dezember bis 28. Februar) nicht möglich, sind die Flächen ab Ende Februar (Vor Beginn der Vogelbrut) durch ein 10 cm tiefes Mulden oder eine vergleichbare Bodenbearbeitung dauerhaft als Schweißschicht zu bewirtschaften.

**6.2 Zaundecken**  
Die nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen werden unter der Voraussetzung formuliert, dass nur kleine Eingriffe in den Böschungsbereich durchgeführt werden und die Durchgängigkeit des Habitats erhalten bleibt. Unter diesen Bedingungen ist kein zusätzlicher Ausgleich oder weitere Habitatmaßnahmen nötig.

ZE-V1: Errichtung eines replizierten Zauns um die Eingriffsbereiche, um eine zuwandernden von Individuen oder die Eiablage zu verhindern.

ZE-V2: Fang und Umsiedlung von erwachsenen und vorjährigen Zaundecken  
- im Zeitraum vom 01.04. - 15.05.,  
- solange bis an drei aufeinanderfolgenden Fangtagen bei geeigneter Witterung keine Zaundecken mehr im Fangbereich angetroffen werden.  
- Umsetzen der gefangenen Zaundecken auf den benachbarten Ersatzlebensraum (restliche Böschungen)

ZE-V3: Fang und Umsiedlung von diesjährigen Zaundecken-Jungtieren  
- falls der Fang der erwachsenen und vorjähr. Zaundecken nicht bis zum 15.05. abgeschlossen werden kann  
- im Zeitraum vom 15.08. - 15.10.  
- solange bis an drei aufeinanderfolgenden Fangtagen bei geeigneter Witterung keine Zaundecken mehr im Fangbereich angetroffen werden.  
- Umsetzen der gefangenen Zaundecken-Jungtiere auf den benachbarten Ersatzlebensraum.

Für die fach- und zeitgerechte Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen im Rahmen der Errichtung ist eine ökologische Baubegleitung durch ein fachlich geeignetes Büro erforderlich. Die ökologische Baubegleitung hat der Untere Naturschutzbehörde regelmäßig mit angemessener Dokumentation über die Umsetzung der Maßnahmen zu berichten.

### II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Höhenlage der baulichen Anlagen

Für Nutzungsschablone 3 gilt:  
Im Planungsbereich sind Gebäude mit einer Höhe von bis zu 0,3 bis 0,5 m über der Straßenoberkante bzw. dem natürlichen Gelände zulässig festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage der Erschließungsanlagen. Bei der Entwässerung tieferliegender Räume ist unbedingt DIN 1869 B, Ziffer 14. Schutz gegen Rücksta zu beachten. Es wird eine Abnahme des Schmutzwassers verbindlich festgesetzt.  
H = Es wird eine max. Gebäudehöhe von 10,0 m zum tatsächlichen Gelände festgesetzt. Für geringfügige Bauteile (Fahrstuhlschächte, Schornsteine etc.) ist eine Ausnahme von der festgesetzten max. Gebäudehöhe zulässig.

Für Nutzungsschablone 4 gilt:  
Die Höhe OK Gebäude darf die absolute Höhe 297,20m ü.N.N. nicht überschreiten (Höhe Wendehammer 276,20m ü.N.N. + Gebäudehöhe 21m).

#### 2. Bauliche Gestaltung

Im Gewerbegebiet sind Putz-, Flach- und Satteldächer mit einer Dachneigung ≤ 45° zulässig. Gebäude mit einer Kantenhöhe > 50 m sind in ihrer Fassadengestaltung und Höhenentwicklung architektonisch zu strukturieren. Die Fassaden sind soweit technisch möglich einzugruppen, entsprechende Kletterhilfen für Pflanzen sind bereits beim Bau vorzusehen.

#### 3. Einfriedungen

Der Zaun darf nur ohne Sockel mit einer Bodenfreiheit von 20 cm unter dem Zaun gestaltet werden. Die Zäume sind mit Gehölzen zu hinterpflanzen. Anstelle der Zäume können auch Hecken (z.B. Hainbuche, Liguster, Weißdorn, Hasel, Schlehe, Hundstreu) vorgesehen werden. Im Sichtbereich von Straßeneinmündungen dürfen diese eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.

#### 4. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt gemäß der Geländetopografie zum Tiefpunkt im Südosten. Die Regenwässer werden in einem Regenrückhaltebecken geputert, vorgereinigt und großräumig 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.

#### 5. Befestigung

Um die Verankerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen sind nur die unbedingt notwendigen Flächen zu verasphaltieren. Weniger beanspruchte Flächen sind gestaltet werden, daß eine Verankerung des Oberflächenwassers möglich ist, z.B. mit humus- oder rasenverfülltem Pflaster o.ä.

#### 6. Sichtdreiecke

Innerehalb der Sichtdreiecke dürfen Pflanzungen (Bäume, Hecken, Sträucher) und Zäume (außer Maschendrahtzaun) genehmigungs- und angelegerefreibau den Straßenoberfläche der Planstraße und der Kreisstraße HAS 49 nicht mehr als 0,8 m überagen. Ebensovien dürfen dort Gegenstände gelagert und Entlastungsflächen vorgenommen werden.

#### 7. Immissionschutz

Zum Schutz der südöstlich benachbarten Bebauung sind im gesamten Baugewerbegebiet (z.B. Produktionsbereiche) eine abschirmende Funktion auszuüben. Im Gewerbegebiet (GE) ist ein maximaler Schallemissionspegel von 38 dB(A) pro m² zulässig, im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) darf dieser nur 53 dB(A) pro m² betragen. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15dB unterschreitet (Relevanzrichtwert: DIN 45691 (Dezember 2006). Bei der Neuerichtung oder Änderung von Bauwerken ist der Nachweis der Einhaltung der o.g. Anforderungen durch ein qualifiziertes Schalltechnisches Gutachten mit dem Bauantrag vorzulegen.

#### 8. Abfall- / Sanitäranlagen

Für die zu errichtenden LKW-Parkplätze sind Müll-Container und Toiletten vorzusehen.

### II. Hinweise

Die Parkplatzflächen sollen durch das Anpflanzen von großwüchsigen Laubbäumen untergliedert werden. Je 5 Stellplätze soll ein großwüchsiger Baum gepflanzt werden.

#### 1. Landratsamt Hassberge

##### 1.1 Abfallrecht:

Sollten bei den durchzuführenden Grabungsarbeiten Verdachtsmomente auf etwaige Altdeponien, Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vorhanden sein, sind diese Arbeiten einzustellen und das Landratsamt - staatl. Abfallrecht - unverzüglich zu benachrichtigen.

##### 1.2 Wasserrecht:

Die Erschließungsplanung für das Gewerbegebiet Eyrichshof befolgt, dass das Regenrückhaltebecken für das gesamte Gebiet ausgelegt ist. Die Bemessung ist nach dem Arbeitstitel DWA - A 117 (Bemessung von Regenrückhaltebecken) für das zweifache Regenereignis ausgelegt. Das Becken ist in der Lage, das Niederschlagswasser aufzunehmen und bei Regenereignissen das Niederschlagswasser über die Auflaufbauwerke dem Vorflut Bauwerk zuzuführen.

#### 2. Bayerwerk Netz GmbH

Die Bayerwerk Netz GmbH weist daraufhin, dass die Übernahme der Leitungen in den Bebauungsplan nicht davon entbindet, weitergehende Detailplanungen erneut mit dem Bauantrag abzustimmen.

Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe der Leitungen, ist vor Baubeginn eine nachträgliche Erweisung auf die genaue Lage der elektrischen Anlagen anzufordern. Ansprechpartner ist das KC Bamberg, Tel.: 0951/30932-0. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für die Leitungen der Bayerwerk Netz GmbH müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.

Weiterhin wird auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW 315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Befestigung Infrastruktur sind, da sonst die Betriebssicherheit und Planunsicherlichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18500) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayerwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Zu beachten sind die Hinweise im Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsvorgänge, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125.

Anfragen für Auskünfte zur Lage von Versorgungsanlagen der Bayerwerk Netz GmbH sind mit einem Lageplan vorzugsweise per E-Mail an planauskunft@bamberg.bayernwerk.de, per Fax an 0951/30932-223 oder an die obenstehende Postadresse zu senden. Telefonische Anfragen an 0951/30932-338.

#### 4. Bund Naturschutz Ebern

Zur Unterstützung der Elektromobilität sollte eine Lademöglichkeit vorgesehen werden. Zu Ziffer 6.4 - Stromversorgung:  
Zur Unterstützung der Energiegewinnung sollten für das Hochregalager ebenfalls PV-Anlagen vorgesehen werden.

#### 5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

**Bodenkenntnisrechtliche Belange:**  
Wer darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:  
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch die Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten betrifft die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:  
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigelegt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Meldeaufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

Für das Hochregalager werden an allen fensterlosen Fassaden geeignete Fassadenbegrünungen in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde festgesetzt. Eine Einbringung durch eine gedeckte Farbgebung, sowie verspiegelte bzw. begrünte Fassadenflächen. Pflanzen sind bereits beim Bau vorzusehen.

#### 6. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt gemäß der Geländetopografie zum Tiefpunkt im Südosten. Die Regenwässer werden in einem Regenrückhaltebecken geputert, vorgereinigt und großräumig 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.

#### 7. Befestigung

Um die Verankerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen sind nur die unbedingt notwendigen Flächen zu verasphaltieren. Weniger beanspruchte Flächen sind gestaltet werden, daß eine Verankerung des Oberflächenwassers möglich ist, z.B. mit humus- oder rasenverfülltem Pflaster o.ä.

#### 8. Sichtdreiecke

Innerehalb der Sichtdreiecke dürfen Pflanzungen (Bäume, Hecken, Sträucher) und Zäume (außer Maschendrahtzaun) genehmigungs- und angelegerefreibau den Straßenoberfläche der Planstraße und der Kreisstraße HAS 49 nicht mehr als 0,8 m überagen. Ebensovien dürfen dort Gegenstände gelagert und Entlastungsflächen vorgenommen werden.

#### 9. Immissionschutz

Zum Schutz der südöstlich benachbarten Bebauung sind im gesamten Baugewerbegebiet (z.B. Produktionsbereiche) eine abschirmende Funktion auszuüben. Im Gewerbegebiet (GE) ist ein maximaler Schallemissionspegel von 38 dB(A) pro m² zulässig, im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) darf dieser nur 53 dB(A) pro m² betragen. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15dB unterschreitet (Relevanzrichtwert: DIN 45691 (Dezember 2006). Bei der Neuerichtung oder Änderung von Bauwerken ist der Nachweis der Einhaltung der o.g. Anforderungen durch ein qualifiziertes Schalltechnisches Gutachten mit dem Bauantrag vorzulegen.

#### 10. Abfall- / Sanitäranlagen

Für die zu errichtenden LKW-Parkplätze sind Müll-Container und Toiletten vorzusehen.

## C. VERFAHRENSVERMERKE

### ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "GEWERBEGEBIET EYRICHSHOF"

- Der Stadtrat der Stadt Ebern hat in der öffentlichen Sitzung vom 11.04.2019 die 4. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Eyrichshof" beschlossen.
- Der Änderungsbeschluss wurde am 14.06.2019 an der Amtsfest am städtischen Amtgebäude der Stadt Ebern mit dem AZ.: 610.1/06136-III/2-jm angeschrieben und am 14.07.2019 abgenommen.
- Der Vorentwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.04.2019 wurde vom Stadtrat der Stadt Ebern am 15.05.2019 gebilligt.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 14.06.2019 an der Amtsfest am südöstlichen Amtgebäude der Stadt Ebern mit dem AZ.: 610.1/06136-III/2-jm angeschrieben und am 14.07.2019 abgenommen.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans i. d. F. vom 11.04.2019 hat in der Zeit vom 17.06.2019 bis 12.07.2019 durch öffentliche Auslegung stattgefunden. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die ausliegenden Unterlagen wurden zusätzlich unter <https://www.ebern.de/index.php/bekanntmachungen> im Internet eingestellt.
- 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. F. vom 11.04.2019 wurde am 11.04.2019 in der Zeit vom 17.06.2019 bis 12.07.2019 stattgefunden.
- Der Stadtrat hat am 24.10.2019 in öffentlicher Sitzung die vorgebrachten Stellungnahmen behandelt und den auf Grund der abgegebenen Stellungnahmen geänderten Planentwurf in der Fassung vom 24.10.2019 einschließlich Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 28.10.2019 an der Amtsfest am städtischen Amtgebäude der Stadt Ebern mit dem AZ.: 610.1/06136-III/2-jm angeschrieben und am 07.12.2019 abgenommen.
- Gleichzeitig hat die Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planänderung in der Fassung vom 24.10.2019 wurde mit der Begründung und den ausliegenden Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von 04.11.2019 bis 06.12.2019 öffentlich ausgestellt.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die ausliegenden Unterlagen wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zusätzlich unter <https://www.ebern.de/index.php/bekanntmachungen> im Internet eingestellt.

1.1 Abfallrecht:  
Sollten bei den durchzuführenden Grabungsarbeiten Verdachtsmomente auf etwaige Altdeponien, Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vorhanden sein, sind diese Arbeiten einzustellen und das Landratsamt - staatl. Abfallrecht - unverzüglich zu benachrichtigen.

##### 1.2 Wasserrecht:

Die Erschließungsplanung für das Gewerbegebiet Eyrichshof befolgt, dass das Regenrückhaltebecken für das gesamte Gebiet ausgelegt ist. Die Bemessung ist nach dem Arbeitstitel DWA - A 117 (Bemessung von Regenrückhaltebecken) für das zweifache Regenereignis ausgelegt. Das Becken ist in der Lage, das Niederschlagswasser aufzunehmen und bei Regenereignissen das Niederschlagswasser über die Auflaufbauwerke dem Vorflut Bauwerk zuzuführen.

#### 2. Bayerwerk Netz GmbH

Die Bayerwerk Netz GmbH weist daraufhin, dass die Übernahme der Leitungen in den Bebauungsplan nicht davon entbindet, weitergehende Detailplanungen erneut mit dem Bauantrag abzustimmen.

Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe der Leitungen, ist vor Baubeginn eine nachträgliche Erweisung auf die genaue Lage der elektrischen Anlagen anzufordern. Ansprechpartner ist das KC Bamberg, Tel.: 0951/30932-0. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für die Leitungen der Bayerwerk Netz GmbH müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.

Weiterhin wird auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW 315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Befestigung Infrastruktur sind, da sonst die Betriebssicherheit und Planunsicherlichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18500) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayerwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Zu beachten sind die Hinweise im Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsvorgänge, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125.

Anfragen für Auskünfte zur Lage von Versorgungsanlagen der Bayerwerk Netz GmbH sind mit einem Lageplan vorzugsweise per E-Mail an planauskunft@bamberg.bayernwerk.de, per Fax an 0951/30932-223 oder an die obenstehende Postadresse zu senden. Telefonische Anfragen an 0951/30932-338.

# ENTWURF

Erneute Öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

## 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "GEWERBEGEBIET EYRICHSHOF" MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

FÜR DEN NEUBAU LAGER + KOMMISSIONIERUNG

Stadt:	Ebern
Gemarkung	