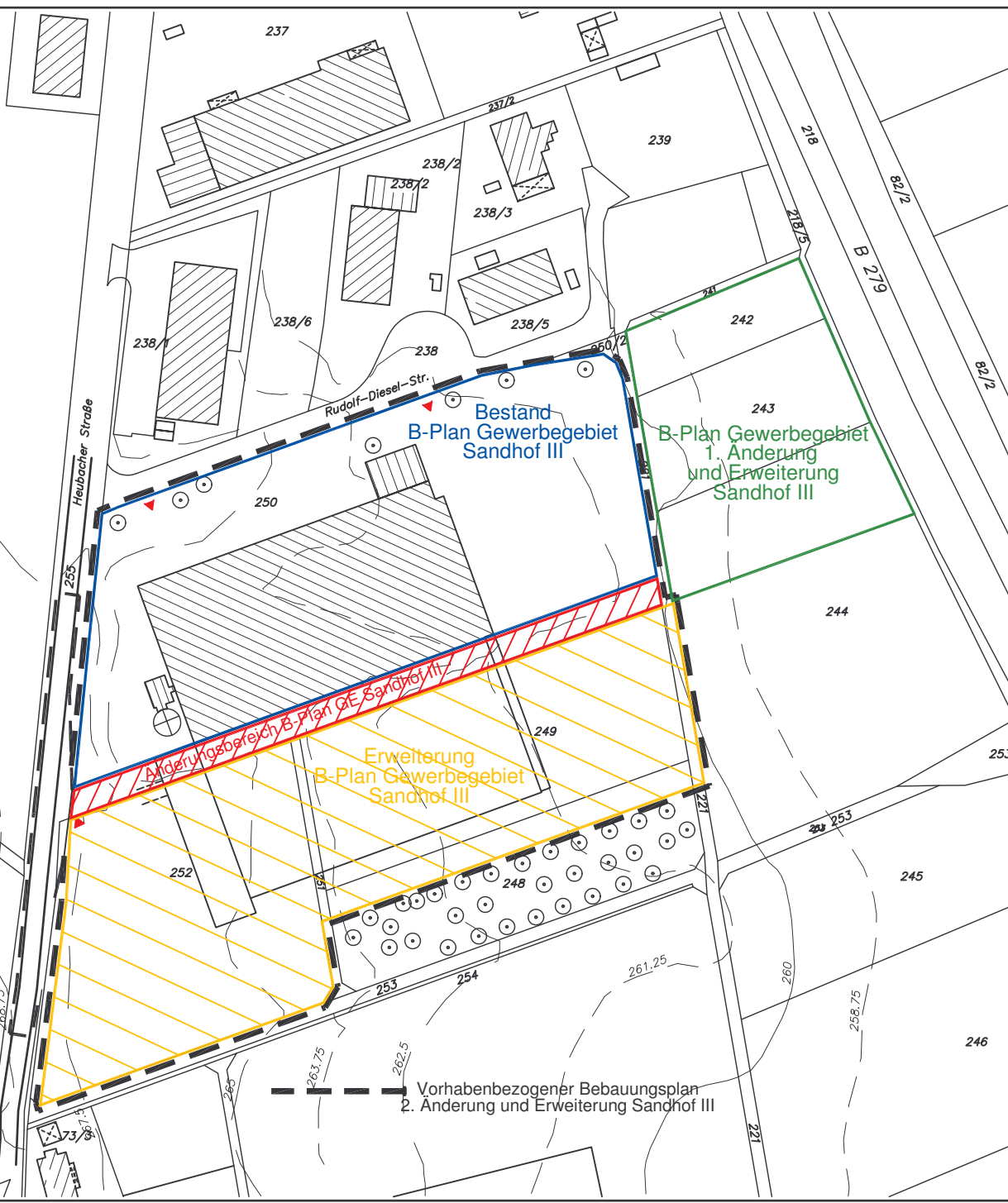


"2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG BEBAUUNGSPLAN SANDHOF III - VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
ZUR ERWEITERUNG DES BESTEHENDEN LOGISTIKUNTERNEHMENS M 1 : 1000



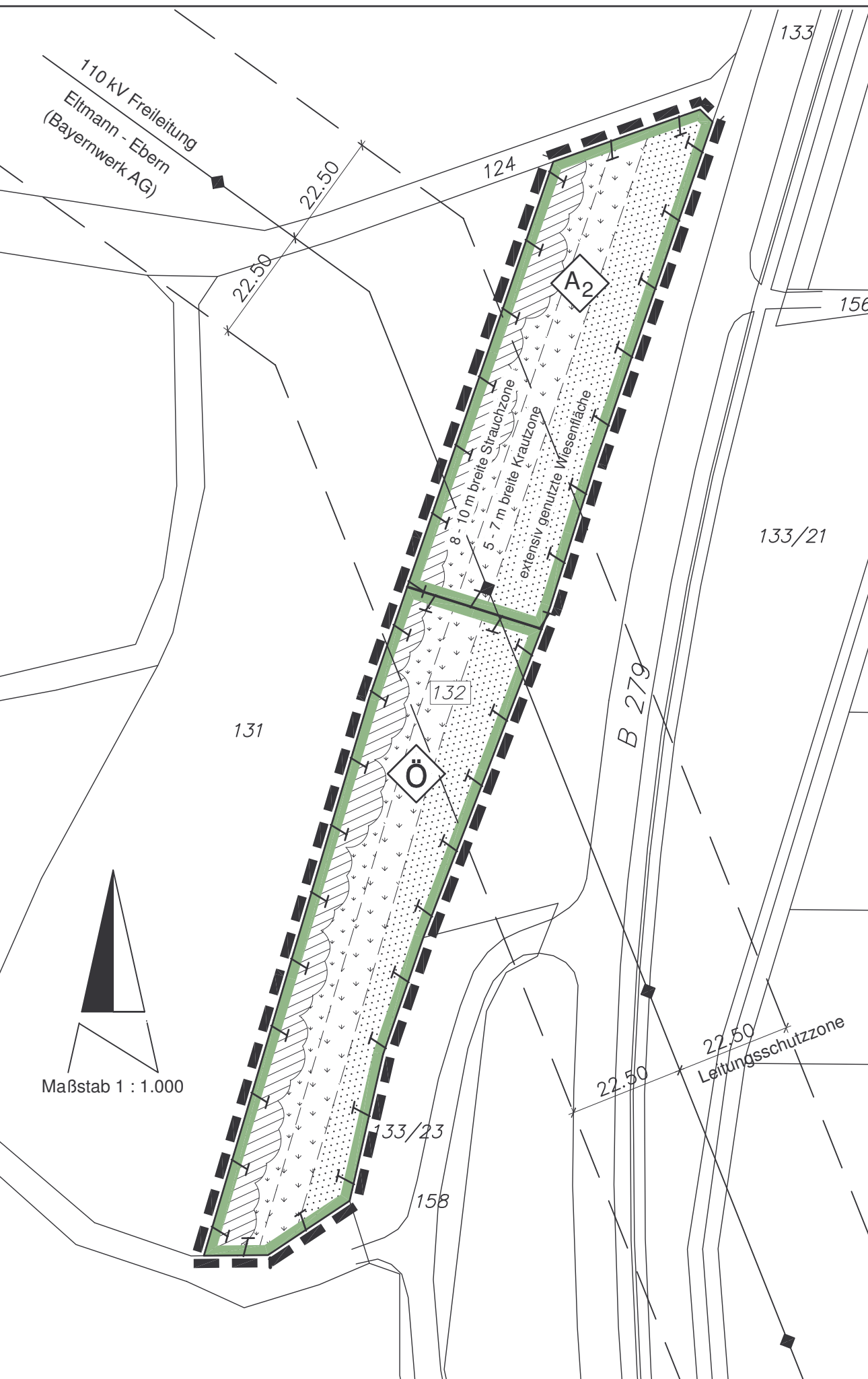
Übersicht der Bebauungspläne; M 1 : 2000



Übersichtslageplan ohne Maßstab



AUSGLEICHSBEBAUUNGSPLAN A2 GEMARKUNG HEUBACH, Flur-Nr. 132
 M 1 : 1000



Übersicht der Bebauungspläne; M 1 : 2000



I. PRÄAMBEL

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Stadt Ebern folgende Satzung zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Erweiterung des bestehenden Logistikunternehmens "2. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Sandhof III - vorhabenbezogener Bebauungsplan".

Für die 2. Bebauungsplan-Änderung gilt der von der Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 29.01.2004, geändert vom Ingenieurbüro Koenig + Kühnel in Weitraamsdorf in der Fassung vom 27.01.2016, der zusammen mit den textlichen Festsetzungen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bildet.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung werden damit die Festsetzungen des Bebauungsplanes "1. Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Sandhof III" (Satzungsbeschluss vom 29.01.2004) in Teilen aufgehoben.

RECHTSGRUNDLAGEN DER BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG SIND DIE IN DER JEWEILS ZUM ZEITPUNKT DES SATZUNGSBESCHLUSSES GELTENDEN FASSUNGEN:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV)
- das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- das Bayerische Wassergesetz (BayWG)
- das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

II. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GFZ(1,2) Geschossflächenzahl als Höchstmaß im Kreis gemäß § 20 BauNVO

GRZ 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß gemäß § 19 BauNVO

15,0 m Höhe baulicher Anlagen als Obergrenze: die maximale Firsthöhe der baulichen Anlagen der Erweiterung darf die Höhe der bestehenden Gebäude nicht überragen

BAUWEISE, BAUGRENZEN

a abweichende Bauweise gemäß § 22 BauNVO, Errichtung von Gebäuden mit Kantentängen von über 50 m zulässig

B Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

VERKEHRSLÄCHEN

- Straßenverkehrsfläche; hier: Ortsstraße
- Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für private Stellplätze
- Einfahrt

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) hier: Ausgleichsflächen mit lfd. Nummerierung
 - A₁: Streuobstwiese ca. 2.760 qm, Fl.-Nr. 252 TF, Gmk. Heubach
 - A₂: Entwicklung Waldsaum ca. 2.684 qm, Fl.-Nr. 132 TF, Gmk. Heubach außerhalb des Geltungsbereiches, siehe Ausgleichsbebauungsplan
 - Ö: Ökotothfläche der Stadt Ebern, ca. 3.222 qm, Fl.-Nr. 132 TF, Gmk. Heubach, außerhalb des Geltungsbereiches, siehe A₂
- zu pflanzende Bäume - Obstbaumhochstämme wahlfrei aus Pflanzliste
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Eingrünung durch 3-reihige Hecken, Ansaat Wildblumenwiese, Blühstreifen, etc.)
- Entwicklung gestufter Waldmantel/-saum:
 - Gehölzzone, 8 - 10 m breit (Heister, Sträucher), A 2 = ~ 922 qm, Ö = ~ 1.352 qm
 - Krautzone, 5 - 7 m breit (Ansaat Blühstreifen), A 2 = ~ 590 qm, Ö = ~ 790 qm
- Extensivwiese (Ansaat mit Regiosaatgutmischung oder Heudruschsaat) Ausgleichsfläche 2 = ~ 1.172 qm, Ökototh = ~ 1.080 qm
- Erhaltung Bäume

SONSTIGE PLANZEICHEN

■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplans

III. PLANZEICHEN ALS HINWEISE

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Höhe der baulichen Anlagen max. Firsthöhe in m über dem Gelände
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	

- Grundstücksgrenzen vorhanden
- Grundstücksgrenzen vorhanden, aufzuheben
- Grundstücksgrenzen neu
- Flurstücksnummern
- Höhenlinien in m ü.N.N. (nachrichtlich übernommen)
- Sichtdreieck
- bestehende Gebäude
- Gebäude Erweiterung
- bestehende Obstbäume - Streuobstwiese - außerhalb Geltungsbereich
- 110 kV Freileitung mit beidseitiger 18 m breiter Freihaltezone (Lage nachrichtlich übernommen)

IV. TEXTLICHE HINWEISE

IMMISSIONSSCHUTZ

Der Nachweis der Einhaltung der Vorgaben des Schalltechnischen Berichtes des Büros BASIC-GmbH vom 02.06.2015 ist durch den Vorhabenträger gemäß der TA Lärm im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

V. VERFAHRENSVERMERKE ZUR "2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG BEBAUUNGSPLAN SANDHOF III - vorhabenbezogener Bebauungsplan"

Der Stadtrat Ebern hat in seiner Sitzung vom 26.03.2015 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "2. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Sandhof III - vorhabenbezogener Bebauungsplan" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss der Änderung wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.08.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Siegel	Datum	Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 10.08.2015 bis 11.09.2015 statt. Parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Siegel	Datum	Bürgermeister

Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung mit der Begründung in der Fassung vom 08.10.2015, ergänzt am 30.10.2015 wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Stadtrates vom 08.10.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.11.2015 bis 08.01.2016 öffentlich ausgelegt. Parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Siegel	Datum	Bürgermeister

Die Stadt Ebern hat mit Beschluss des Stadtrates vom 27.01.2016 die "2. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Sandhof III" - vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.01.2016 als Satzung beschlossen.

Siegel	Datum	Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss der Bebauungsplan-Änderung und Erweiterung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Ebern zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des §§ 44 sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Siegel	Datum	Bürgermeister

"2. Änderung u. Erweiterung Bebauungsplan Sandhof III - vorhabenbezogener Bebauungsplan" mit Grünordnungsplan Stadt Ebern, Landkreis Haßberge

Teil A: PLAN (Textliche Festsetzungen siehe Teil B)

	Vorentwurf	Entwurf	Auslegungsplan ergänzt am	Änderung	Satzung
	vom 15.07.2015	vom 08.10.2015	vom 30.10.2015	vom 27.01.2016	vom 27.01.2016

Koenig + Kühnel
 Ingenieurbüro GmbH

Koenig + Kühnel
 Ingenieurbüro GmbH
 93450 Weitraamsdorf
 Tel. 09341 222-100

Weitraamsdorf, den 27. Januar 2016