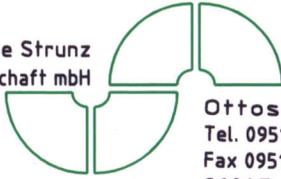


Teil A: PLAN (Textliche Festsetzungen Teil B)

Entwurfsverfasser:

Planungsgruppe Strunz
Ingenieurgesellschaft mbH

Reize



Ottostraße 11
Tel. 0951/98003 - 0
Fax 0951/98003-40
96047 Bamberg

	02.107	Datum	gez.	gepr.
Vorentwurf		05.08.2003	An/Ba	Rz
Entwurf		24.09.2003	An/Ba	Rz
Änderung				
Änderung				
Satzung		29.01.2004	An/Ba	Rz

2. Bebauungsplan-Änderung "Sondergebiet Sandhof", Stadt Ebern

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 26.09.2002 beschlossen, für das Gebiet "Sondergebiet Sandhof" den Bebauungsplan zu ändern. Der Aufstellungsbeschluss der Änderung wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.



10. FEB. 2004

Datum

Bürgermeister

R. Herrmann

R. Herrmann
1. Bürgermeister

Die Unterrichtung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Bürgerbeteiligung) fand in der Zeit vom 11.08.2003 bis 29.08.2003 statt.



10. FEB. 2004

Datum

Bürgermeister

R. Herrmann

R. Herrmann
1. Bürgermeister

Der Entwurf der 2. Bebauungsplan-Änderung mit der Begründung in der Fassung vom 24.09.2003 wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Stadtrates vom 24.09.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.10.2003 mit 14.11.2003 öffentlich ausgelegt.



10. FEB. 2004

Datum

Bürgermeister

R. Herrmann

R. Herrmann
1. Bürgermeister

Die Stadt Ebern hat mit Beschluss des Stadtrates vom 29.01.2004 die 2. Bebauungsplan-Änderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.09.2003 als Satzung beschlossen.



10. FEB. 2004

Datum

Bürgermeister

R. Herrmann

R. Herrmann
1. Bürgermeister

Das Landratsamt Haßberge hat die 2. Bebauungsplan-Änderung mit Schreiben vom 11.03.04 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt. Verletzungen der Rechtsvorschriften wurden nicht geltend gemacht.



Datum

Bürgermeister

11.03.04
Landratsamt Haßberge
[Signature]

Siegel

Die Genehmigung der 2. Bebauungsplan-Änderung wurde am **20. März 2004** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplan-Änderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Ebern zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die Bebauungsplan-Änderung ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.



Datum 15. März 2004

Bürgermeister

R. Herrmann

R. Herrmann
1. Bürgermeister

I. PRÄAMBEL

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Stadt Ebern folgende Satzung zur 2. Bebauungsplan-Änderung "Sondergebiet Sandhof"

Für die Bebauungsplan-Änderung gilt der von der Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 24.09.2003, der zusammen mit den Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

Die übrigen Aussagen des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelten weiter.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung werden damit die Festsetzungen der

1. Bebauungsplan-Änderung "Sondergebiet Sandhof" (Satzungsbeschluss vom 31.05.2001) in Teilen aufgehoben.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
 - die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - die Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
 - die Bayerische Bauordnung (BayBO)
- in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



sonstiges Sondergebiet gemäß §11 Abs. 1 BauNVO
mit Zweckbestimmung "nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe"

HT=max 6,0 m
GH=max 8,5 m
über FOKEG

max. Traufhöhe über Fußbodenoberkante Erdgeschoss
max. Gebäudehöhe über Fußbodenoberkante Erdgeschoss

0,8

Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO

0,8

Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO

0

offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

a

abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO, i.S. der offenen Bauweise, jedoch ohne seitlichen Grenzabstand an der gemeinsamen Grundstücksgrenze

l

max. Zahl der Vollgeschosse

BAUWEISE



Baugrenze gemäß § 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenverkehrsfläche



Sichtdreieck

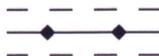


Straßenbegrenzungslinie



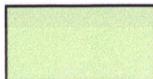
Parkfläche privat

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN



Freileitung mit Baubeschränkungszone

GRÜNFLÄCHE

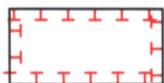


private Grünflächen

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



neu zu pflanzende Gehölze



Ausgleichsfläche (siehe Übersichtslageplan)

SONSTIGE PLANZEICHEN



bestehende Gehölze



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten
aller Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten
der angrenzenden Baugrundstücke



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Geltungsbereich des Bebauungsplans

III. ZEICHNERISCHE HINWEISE



vorgeschlagene Grundstücksgrenze

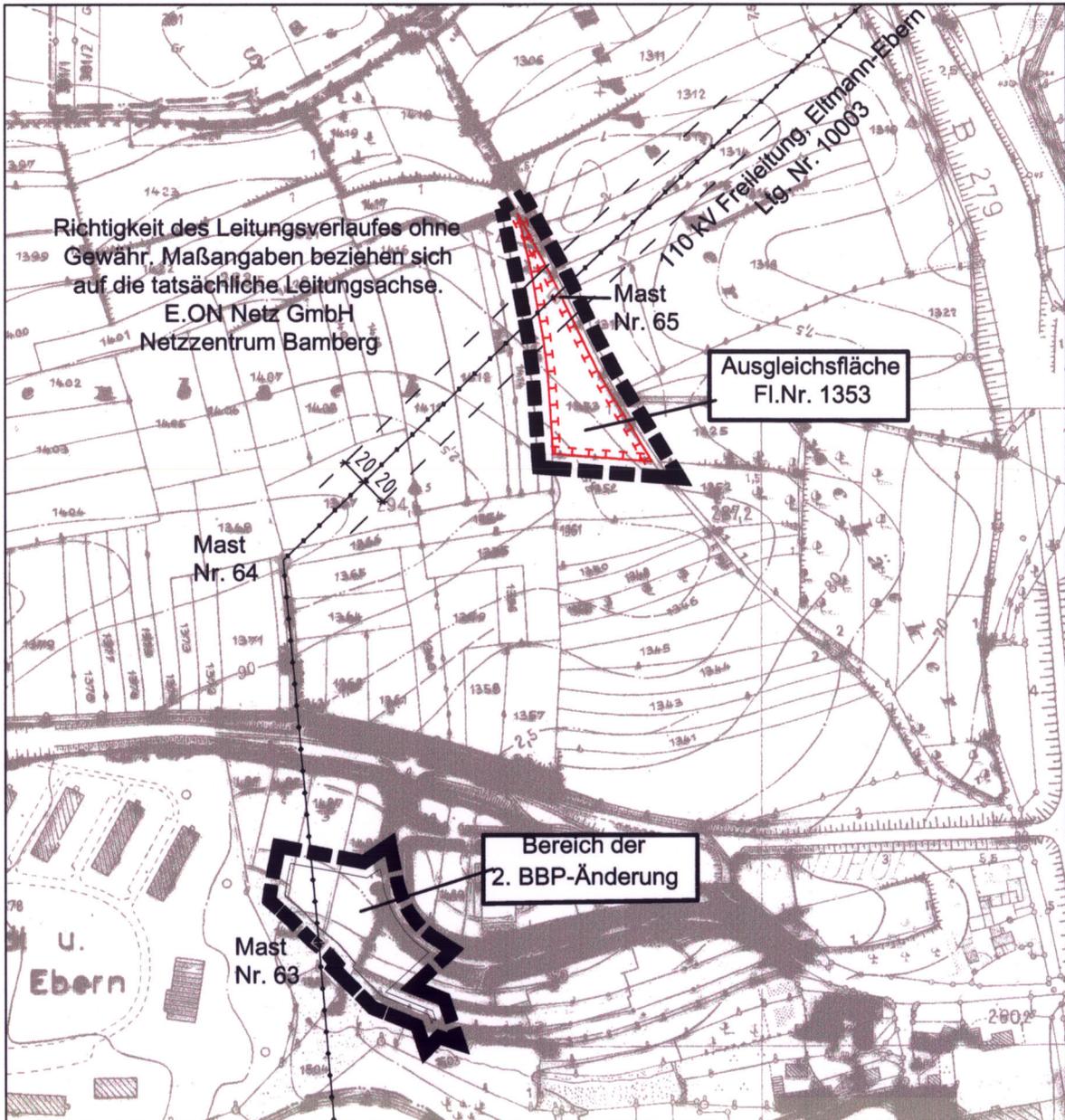


Unterbauung in Abstimmung mit Versorgungsträger

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baul. Nutzung	max. Trauf- bzw. Gebäudehöhe über FOK-EG
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse

Übersichtslageplan M 1:5000



Auf der Flur-Nr. 1353, Gmkg. Ebern, werden 4.455 m² als Fläche nach §9 Abs. 1a BauGB in Verbindung mit §1a Abs. 3 BauGB zum Ausgleich im Sinne §1a Abs. 3 BauGB für den Eingriff der 2. Bebauungsplan-Änderung festgesetzt. Hier sind Ausgleichsmaßnahmen gemäß Kap. 4.6 der Begründung zur 2. Bebauungsplan-Änderung vorzunehmen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Ausgleichsfläche spätestens mit Beginn der Erschließungsmaßnahmen anzulegen ist.