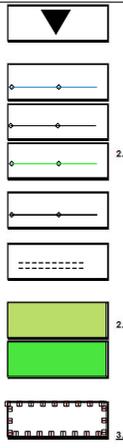




- Ein-/Ausfahrt
- 1.4. Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauOB)  
Niederspannungskabel  
Bayernwerk, nachträglich übernehmen
- Straßenbeleuchtungskabel  
Bayernwerk, nachträglich übernehmen
- Gasleitung  
Bayernwerk, nachträglich übernehmen
- Ferngasleitung der Ferngas Netzgesellschaft mbH  
nachträglich übernehmen  
Ein Schutzstreifen mit einer Breite von 10 Metern ist einzuhalten. Wesentlich ist die tatsächliche Lage der Leitung im Gelände.
- Schutzstreifen  
von 10 Metern entlang der Ferngasleitung der Ferngas Netzgesellschaft mbH  
Nachträglich übernehmen
- 1.5. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauOB)  
private Grünfläche  
öffentliche Grünfläche
- 1.6. Flächen, die mit Grundlastbarkeiten belastet sind (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauOB)
- 1.7. Vorkkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauOB)



In der Teilfläche 2 sind Satteldächer mit einer Neigung zwischen 25° und 28° zulässig.

In der Teilfläche 3 (dem Erweiterungsgelände) sind Flachdächer und flach geneigte Satteldächer mit einer Neigung von bis zu 2° zulässig.

Dachneigungen sind generell mit rot oder rotbraun eloxierten Titanzink oder Trapezblechen oder als Folendach auszuführen. Für Eingangüberdachungen und Vordächer sind Glasdächer möglich. Die Satteldächflächen sind mit Tonziegeln einzudecken. Diese dürfen grauantracifarben oder naturfarben sein.

2.2. Fassaden  
Die Fassade der Teilfläche 1 wird durch das Vorhaben nicht verändert.  
In der Teilfläche 2 sind den Belangen des Denkmalschutzes bei der Gestaltung der Fassaden besondere Rechnung zu tragen. Die Materialien und die Farbgebung sind einhellig, ortstypisch, harmonisch und ruhig zu gestalten. Die Gestaltung sollte sich dabei im Wesentlichen an den Bestand orientieren.  
In der Teilfläche 3 sind Fassaden als Putzfasaden, Glasfasaden oder Sichtbetonoberflächen auszuführen, Metall- und Holzverkleidungen bzw. Verkleidungen in Holzoptik oder Natursteinverkleidungen sind zulässig, sofern sie zwei Drittel der Gesamfläche nicht überschreiten. Gebäudefassaden sollten durch Material- und Farbwechsel gegliedert werden.

2.3. Werbeanlagen  
Werbeanlagen sind so anzulegen und zu gestalten, dass die Aufmerksamkeit von Fahrzeugführern nicht gestört wird. Alle Werbeanlagen sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Hallertalregion einvernehmlich abzustimmen.  
Werbepläne wurden explizit festgesetzt (Punkt 1.8.2).

SD 25° - 28°  
SD <= 2°  
FD°

8. Verbandsbeschluss  
8.1. Aufstellungsbeschluss  
Der Straußl beschloss in der Sitzung vom 26. April 2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauOB die vorbereitend 4. Änderung des weisungsmässigen Bebauungsplans „Westlich der Bahnhofstraße“ für ein Sondergebiet „größtflächiger Einzelhandel“. Der Beschluss wurde am 26.06.2018 erstreblich bekannt gemacht.

8.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit  
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauOB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der vorbereitend 4. Änderung des Bebauungsplans „Westlich der Bahnhofstraße“ in der Fassung vom 10.05.2018 fand in der Zeit vom 02.07.2018 bis 02.07.2018 statt.

8.3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauOB für den Vorentwurf der vorbereitend 4. Änderung des Bebauungsplans „Westlich der Bahnhofstraße“ in der Fassung vom 02.07.2018 bis 02.07.2018 fand in der Zeit vom 02.07.2018 bis 26.07.2018 statt.

8.4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden an der öffentlichen Auslegung  
Zu dem Entwurf der vorbereitend 4. Änderung des Bebauungsplans „Westlich der Bahnhofstraße“ in der Fassung vom 22.09.2018 wurden die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauOB in der Zeit vom 22.09.2018 bis 31.10.2018 beteiligt.

8.5. Öffentliche Auslegung  
Der Entwurf der vorbereitend 4. Änderung des Bebauungsplans „Westlich der Bahnhofstraße“ in der Fassung vom 22.09.2018 wurde mit der Begründung nach erstreblicher Bekanntmachung am 19.09.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauOB in der Zeit vom 20.09.2018 bis 31.10.2018 öffentlich ausgelegt.

8.6. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden an der Wiederholung der öffentlichen Auslegung  
Zu dem Entwurf der vorbereitend 4. Änderung des Bebauungsplans „Westlich der Bahnhofstraße“ in der Fassung vom 12.06.2019 wurden die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß § 4a Abs. 3 in der Zeit vom 24.07.2019 bis 27.07.2019 beteiligt.

8.7. Wiederholung der öffentlichen Auslegung  
Der Entwurf der vorbereitend 4. Änderung des Bebauungsplans „Westlich der Bahnhofstraße“ in der Fassung vom 12.06.2019 wurde mit der Begründung nach erstreblicher Bekanntmachung am 14.06.2019 gemäß § 4a Abs. 3 BauOB in der Zeit vom 24.07.2019 bis 27.07.2019 öffentlich ausgelegt.

8.8. Satzungsbeschluss  
Die Stadt Ebern hat mit Beschluss des Stadtrates vom 28.08.2019 die vorbereitend 4. Änderung des Bebauungsplans „Westlich der Bahnhofstraße“ gemäß § 10 Abs. 1 BauOB in der Fassung vom 07.08.2019 als Satzung beschlossen.

**Zeichnerische und Textliche Festsetzungen**

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3034), der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-6) bis zuletzt durch § 1 Abs. 156 der Verordnung vom 16. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3736), der Planzonenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, sowie der Gemeindeordnung Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1968 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1), die zuletzt durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 8) geändert worden ist.

1.1.4. Geschossfläche  
Für das Sondergebiet wird eine maximal zulässige Geschossfläche von 3.950 m² (3F < 3.950 m²) festgesetzt.

1.1.4. Grundflächenzahl GRZ (§ 8, 16, 17 und 19 BauNVO)  
Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 (GRZ=0,8) festgesetzt. Die Grundflächenzahl in den nicht öffentlichen Flächen darf durch Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,9 überschritten werden, da dies dem derzeitigen städtebaulichen Status Quo entspricht. Die Grundflächenzahl gilt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

1.1.5. Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)  
Gemessen von der Oberkante Fußboden im Bereich des Haupteingangs bis Oberkante des Dachs:  
Es wird in der Teilfläche 1 eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 3,80 Metern als Höchstgrenze festgesetzt (GOK 3,80m).  
Es wird in der Teilfläche 2 eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 11,90 Metern als Höchstgrenze festgesetzt (GOK 11,90m).  
Es wird in der Teilfläche 3 eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 10,80 Metern als Höchstgrenze festgesetzt (GOK 10,80m).

1.2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstückflächen  
1.2.1. Baugrenze (§ 23 BauNVO)  
Fluchtlinien dürfen in Teilfläche 3 die Baugrenze um bis zu 5,00 Meter überschreiten. Vordächer und Überdachungen dürfen die Baugrenze um bis zu 5,00 Meter überschreiten.  
1.2.2. Abstandflächen  
Hinsichtlich der Abstandflächen gilt Art. 6 Abs. 5 Satz 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

1.3. Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauOB)  
Private Verkehrsfäche  
Öffentliche Verkehrsfäche  
Straßenbegrenzungslinie  
Flächen für Stellplätze



Anforderung gem. DIN 4109 (16) (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017)  
Gesamtes bewertetes Bau-Schuldtamm-Maß R<sub>w,ges</sub> in dB  
Für Büroräume und Ähnliches L<sub>w</sub> - 35  
Mindestens einzuhalten ist R<sub>w,ges</sub> = 30 dB für Unterrichts- und Büroräume und Ähnliches.  
Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schuldtamm-Maße R<sub>w,ges</sub> sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S<sub>a</sub> zur Grundfläche des Raumes S<sub>r</sub> mit dem Korrekturfaktor k<sub>ca</sub> zu korrigieren.  
Bei der Neuerichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines Nachweises zum passiven Lärmschutz gem. DIN 1409 (16) (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017) abzustimmen.  
Im Plangebiet sind die Orientierungswerte der DIN 18005 für die Einwirkung von Gewerbelärm zur Nachtzeit überschritten. Eine Nutzung schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109 zur Nachtzeit ist daher nicht zulässig und nicht vorgesehen.  
Da die Orientierungswerte der DIN 18005 für die Einwirkung von Gewerbelärm zur Nachtzeit im gesamten Geltungsbereich überschritten werden, gelten die o.g. Restriktionen für den gesamten gem. § 23 BauNVO überbaubaren Bereich. Eine Nutzung der Gebäude zur Nachtzeit ist nicht vorgesehen und nicht zulässig.

1.8. Sonstige Planzonen  
1.8.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung (§ 8 Abs. 7 BauOB)  
Der Geltungsbereich setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest.  
1.8.2. Standort für Werbepläne  
Standort für Werbepläne mit einer maximalen Höhe von bis zu 5,00 Metern und einer Breite von bis zu 2,00 Metern mit dem Logo der Mandrops AG.  
1.8.3. geplanter Erweiterungsbau  
1.8.4. Bestandsgebäude  
1.8.5. Standort Telekommunikationsmast  
Neuer Standort des bestehenden Telekommunikationsmasten der Deutschen Telekom.

2. Bauvorstandsrechtliche Festsetzungen  
2.1. Dächer  
In der Teilfläche 1 sind Satteldächer mit einer Neigung bis zu 3° zulässig.  
SD <= 3°

Nutzungstabellone Teilfläche 1

Art der baulichen Nutzung	SO	GF<3,950 m²	Geschossfläche
Grundflächenzahl	GRZ=0,8	GOK 3,80m	Gebäudehöhe
Dachform und -neigung	SD <= 3°		

Nutzungstabellone Teilfläche 2

Art der baulichen Nutzung	SO	GF<3,950 m²	Geschossfläche
Grundflächenzahl	GRZ=0,8	GOK 11,90m	Gebäudehöhe
Dachform und -neigung	SD 25° - 28°		

Nutzungstabellone Teilfläche 3

Art der baulichen Nutzung	SO	GF<3,950 m²	Geschossfläche
Grundflächenzahl	GRZ=0,8	GOK 10,80m	Gebäudehöhe
Dachform und -neigung	FD; SD <= 2°		
Flurstücksnummern			
vorhandene Grundstücksgrenzen			
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebiets			
Anlagen, welche dem Denkmalschutz unterliegen			

409

Erstem, dem 29.10.2019

Erster Bürgermeister

Erstem, dem 29.10.2019

Erster Bürgermeister

Erstem, dem 04.11.2019

Erster Bürgermeister

Inkrafttreten  
Der Satzungsbeschluss zur vorbereitend 4. Änderung des Bebauungsplans „Westlich der Bahnhofstraße“ wurde am 04.11.2019 gemäß § 10 Abs. 3 Absatz 2 BauOB erstreblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Überdauern in der Stadt Ebern zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten. Auf die Rückmeldung von § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauOB und die §§ 214 und 216 BauOB wird hingewiesen.

Erstem, dem 04.11.2019

Erster Bürgermeister

Projektnummer und Bauvorhaben:  
4. Änderung des Bebauungsplans „Westlich der Bahnhofstraße“ der Stadt Ebern  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 13a BauGB  
Planerstellung: 7. August 2019 Entfassung  
Maststab: 1:500  
Entwurfsverfasser:  
Am Kehlgraben 76 – 96317 Kronach  
Tel. (09261)9062-0 – Fax (09261) 9062-0  
e-mail: info@fvs-kronach.de – www.fvs-kronach.de  
bearb./gez.: SB / SG  
Ort, Datum: Kronach, im Juli 2019