

# 1. Änderung BBP "Oberes Tor"

- Rechtsplan vom 16.02.2009 -

## Stadt Ebermannstadt, Ldkr. Forchheim

Der Stadtrat von Ebermannstadt hat am 13.03.2002 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes "Oberes Tor" gemäß § 1 Abs. 1 BauGB gefasst. Dieser Beschluss wurde am 02.04.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Ebermannstadt, den 17.02.2009



Stadt Ebermannstadt  
1. Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat durch öffentliche Auslegung des Planvorentwurfes in der Fassung vom 12.09.2002 in der Zeit vom 16.09.2002 bis 18.10.2002 stattgefunden. Parallel dazu wurde die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Ebermannstadt, den 17.02.2009



Stadt Ebermannstadt  
1. Bürgermeister

Der Entwurf des geänderten Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.11.2007 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.01.2008 bis 08.02.2008 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, am 21.12.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 20.11.2007 von der Auslegung benachrichtigt.

Ebermannstadt, den 17.02.2009



Stadt Ebermannstadt  
1. Bürgermeister

Die Stadt Ebermannstadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom 16.02.2009 die 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.02.2009 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ebermannstadt, den 17.02.2009



Stadt Ebermannstadt  
1. Bürgermeister

Der Beschluss über die Änderung des Bebauungsplanes wurde am 02.04.2009 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten.

Ebermannstadt, den 02.04.2009



Stadt Ebermannstadt  
1. Bürgermeister

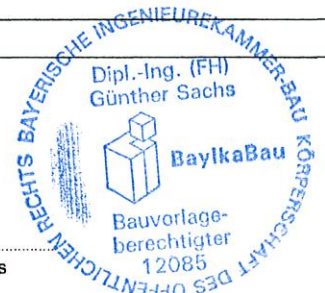
Planverfasser:

**UNGLAUB-SACHS-SEUSS**

Gesellschaft Beratender Ingenieure  
für Bauwesen mbH  
Zum Kugelfang 17 - 21  
95119 Naila

Tel.: 09282 / 939-0; Fax: 09282 / 939-21

Dipl.-Ing. (FH) Günther Sachs  
IK-Bayern: 12085





# I. Planungsrechtliche Festsetzungen

## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

### 1.1 Im Plangebiet wird folgende Gebietsart festgesetzt:

Sondergebiet "Handel und Dienstleistungen" gemäß § 11 BauNVO.

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind Einzelhandelseinrichtungen, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

Wohnungen, störende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und Tankstellen sind nicht zulässig.

### 1.2 Die Summe der Nettoverkaufsflächen im gesamten Sondergebiet "Handel und Dienstleistungen" darf maximal 3.210 qm betragen.

Getrennt nach Sortimentsbereichen dürfen in der Summe der Bauabschnitte BA I und BA II folgende Nettoverkaufsflächen nicht überschritten werden:

Nahrungs- und Genussmittel	1.120 qm gesamt
Gesundheits- und Körperpflege	500 qm gesamt
Elektrogeräte, Leuchten	150 qm gesamt
Bekleidung	750 qm gesamt
Schuhe	160 qm gesamt
Bücher, Schreibwaren, neue Medien	180 qm gesamt
Unterhaltungselektronik	120 qm gesamt
Sport, Spiel, Hobby	230 qm gesamt

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB und § 16 BauNVO)

### 2.1 Bezogen auf das geplante Gelände dürfen folgende Firsthöhen (FH) nicht überschritten werden:

bei I Vollgeschoss bis maximal 296,50 m ü.NN

bei II Vollgeschossen bis maximal 302,20 m ü.NN

### 2.2 Die fertigen Erdgeschossfußbodenhöhen (FOK) der Hauptgebäude dürfen maximal 292,20 m ü.NN liegen.

## 3. Bauweise (§ 9 (1) Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)

Für die Bebauung ist eine abweichende Bauweise in der Form festgesetzt, dass zu den Grundstücksgrenzen Mindestgrenzabstände nach den Darstellungen im Planteil einzuhalten sind.

Abweichungen gemäß Art.7 BayBO von der Abstandsflächenregelung nach Art.6 BayBO sind dabei zulässig.

## 4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr.2 BauGB und §14 BauNVO)

### 4.1 Die baulichen Anlagen und Einrichtungen im Sinne des §14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zu errichten.

### 4.2 Die erforderlichen Mülltonnenstellplätze, Wertstoffsammelbehälter sowie Fahrradabstellmöglichkeiten sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

## 5. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) und (6) BauGB)



5. **Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) und (6) BauGB)**

Im Bereich der Sichtfelder sind bauliche Anlagen sowie jegliche Art von Bepflanzungen, Wällen, Ablagerungen, Zäunen, Stapeln, Haufen o.ä. unzulässig, die eine Höhe von mehr als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen. Die Pflanzung von Hochstämmen ist zulässig, solange diese einen Kronenansatz von mind. 4,50 m haben und die Pflanzung mit dem Straßenbauamt abgestimmt wurde.

6. **Anschluss an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.4, 11 und (6) BauGB)**

6.1 Unmittelbare Zufahrten vom Grundstück zu den Hauptstraßen sind nur an den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen zulässig. Weitere Zufahrten zur B 470 und St 2685 sind nicht zulässig.

6.2 Im Bereich der B 470 wird von Str.-km 46,013 bis Str.-km 46,077 ein Abstand der baulichen Anlagen von 12,25 m, gemessen vom Fahrbahnrand der B 470, zugelassen. Bei Str.-km 46,128 wird ein Abstand der baulichen Anlagen von 11,25 m, gemessen vom Fahrbahnrand der B 470 zugelassen.

6.3 Für bauliche Anlagen im Bereich der St 2685 wird ein Abstand von 18 m, gemessen vom Fahrbahnrand der St 2685, zugelassen.

7. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 (1) Nr.24 und (4) BauGB)**

In den schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 11/89, z.B. Büroräume, die in Richtung der Bundesstraße B470 und St 2685 orientiert sind, sind Schallschutzfenster mit mindestens der Schallschutzklasse 3 nach VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" vom August 1987 einzubauen.

II. **Grünordnerische Festsetzungen (§9 Abs. 1 Nr.20, 25 BauGB und Art.91 BayBO)**

1. **Festsetzungen zu unbebauten Bereichen der Grundstücke**

1.1 Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

1.2 Die unbebauten Bereiche der Grundstücke sind außerhalb der erforderlichen Zugänge, Zufahrten und Stellflächen gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Dabei sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Die erforderliche Mindestpflanzdichte beträgt je 100 qm angefangener unbebauter Grundstücksfläche 1 Baum.

2. **Pflanzgebot**

2.1 An den im Planteil gekennzeichneten Stellen sind Bäume und Sträucher nach untenstehender Pflanzvorschlagliste zu pflanzen und zu unterhalten.

2.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze sind im BA I mindestens 6 und im BA II mindestens 4 großkronige Laubbäume gemäß Pflanzvorschlagliste zu pflanzen.

## 2.3 Pflanzvorschlagliste

### Bäume (S=f.d. Straßenraum)

acer campestre	Feldahorn
acer plantanoides	Sitzahorn (S)
crataegus monogyna	Weißdorn (S)
prunus padus	Traubenkirsche
quercus robur	Stieleiche (S)
sorbus aria	Mehlbeere
sorbus aucuparia	Eberesche
tilia cordata	Winterlinde (S)

### Sträucher

cornus mas	Kornelkirsche
cornus sanguinea	Roter Hartriegel
corylus avellana	Haselnuss
rosa canina	Hundsrose
viburnum lantana	Wolliger Schneeball

### Obstbäume

Apfel, z.B. Berlepsch, Landsb. Renette  
Birne, z.B. Gute Graue, Gute Luise  
Zwetschge, z.B. Fränk. Hauszwetschge

## III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 (4) BauGB und Art.91 BayBO)

### 1. Baukörper/ Fassaden

- 1.1 Im Bauabschnitt BA I ist zwischen dem parallel zur Bundesstraße B 470 angeordneten Baukörper und den parallel zur Staatsstraße St 2685 angeordneten Baukörper ein mindestens 3,0 m breiter, überdachter Durchgang zu belassen.
- 1.2 Für die Hauptgebäude sind Fassadengestaltungspläne vorzulegen. Großflächige grellfarbige Putzflächen und Verfließungen sind unzulässig.

### 2. Dächer

- 2.1 Für die Hauptgebäude im BA I sind ausschließlich Pultdächer mit einer Dachneigung von 6-12° zulässig.
- 2.2 Für die Gebäude im BA II sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 6-12° und Flachdächer zulässig.
- 2.3 Die Pultdachflächen sind in einheitlichem Farbton und Material herzustellen.

### 3. Einfriedungen

- 3.1 Einfriedungen zu den Hauptverkehrsstraßen B 470, St 2685 und Oberes Tor sind unzulässig.
- 3.2 Einfriedungen zu den hinterliegenden Grundstücken sind zulässig. Diese sind ohne Sockel und in einer Gesamthöhe von 1,20 m zu errichten. Sie sind mit freiwachsenden Hecken aus standortgerechten Laubhölzern zu hinterpflanzen.
- 3.3 Zusammenhängende Einfriedungen sind so zu gestalten, dass sie in Material, Höhe und Farbe aufeinander abgestimmt sind. Grellfarbige Einfriedungen sind unzulässig.

### 4. Stellplätze



#### 4. Stellplätze

Die Oberflächen der Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten, sofern der Untergrund hierfür geeignet ist. Die Nichteignung ist durch ein Baugrundgutachten nachzuweisen.

#### 5. Nebenanlagen

Nebenanlagen sind hinsichtlich ihrer Gestaltung auf die Hauptgebäude abzustimmen.

#### 6. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in Abstimmung mit der Stadt Ebermannstadt nur am Ort ihrer Leistung zulässig, soweit sie die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht stören.

#### 7. Lagerhaltung

Eine zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sichtbare Lagerung von Verpackungen, Getränkekästen usw. ist nicht gestattet. Die Standorte für Wertstoffsammelbehälter, Restmülltonnen und Wertstoffsammelstellen sind durch bauliche und gärtnerische Maßnahmen zum öffentlichen Verkehrsraum hin gegen Sicht abzuschirmen.

### IV. Hinweise

#### 1. Abwasserbeseitigung

Das im Planungsbereich anfallende unbelastete Oberflächenwasser von Dach- und Freiflächen, das nicht einer Brauchwassernutzung zugeführt wird, darf nicht in den Schmutzwasserkanal entwässert werden, sondern ist an geeigneter Stelle auf dem Grundstück selbst ohne Beeinträchtigung von Nachbaranwesen oder benachbarter Verkehrsflächen zu versickern. Eine Befreiung von der Pflicht der Versickerung kann nur aufgrund eines Baugrundgutachtens erteilt werden. Stärker belastetes Oberflächenwasser ist in den Mischwasserkanal abzuleiten.

#### 2. Dachflächenwasser

Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende, unbelastete Regenwasser zu sammeln (z.B. in Zisternen) und einer Brauchwassernutzung (z.B. Gartenbewässerung) zuzuführen.

#### 3. Leitungsschutzabstände

3.1 Bei der Pflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu den, am Tage des Inkrafttretens des Bebauungsplanes bestehenden, zu schützenden Leitungen zu beachten. Bei Unterschreitungen sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

3.2 Die Neuverlegung von Versorgungsleitungen ist auf die im öffentlichen Straßenraum vorhandenen und geplanten Bäume abzustimmen. Es ist auf einen Sicherheitsabstand von mind. 2,50m zu achten. Sollte dieser Schutzabstand unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger vorzusehen.

3.3 Bei Mischverkehrsflächen ist im Zuge der Herstellung der Erschließungsanlagen ein Versorgungstreifen von 1,00 m Breite vorzusehen.



#### 4. Stellplätze

Die Oberflächen der Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten, sofern der Untergrund hierfür geeignet ist. Die Nichteignung ist durch ein Baugrundgutachten nachzuweisen.

#### 5. Nebenanlagen

Nebenanlagen sind hinsichtlich ihrer Gestaltung auf die Hauptgebäude abzustimmen.

#### 6. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in Abstimmung mit der Stadt Ebermannstadt nur am Ort ihrer Leistung zulässig, soweit sie die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht stören.

#### 7. Lagerhaltung

Eine zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sichtbare Lagerung von Verpackungen, Getränkekästen usw. ist nicht gestattet. Die Standorte für Wertstoffsammelbehälter, Restmülltonnen und Wertstoffsammelstellen sind durch bauliche und gärtnerische Maßnahmen zum öffentlichen Verkehrsraum hin gegen Sicht abzuschirmen.

### IV. Hinweise

#### 1. Abwasserbeseitigung

Das im Planungsbereich anfallende unbelastete Oberflächenwasser von Dach- und Freiflächen, das nicht einer Brauchwassernutzung zugeführt wird, darf nicht in den Schmutzwasserkanal entwässert werden, sondern ist an geeigneter Stelle auf dem Grundstück selbst ohne Beeinträchtigung von Nachbaranwesen oder benachbarter Verkehrsflächen zu versickern. Eine Befreiung von der Pflicht der Versickerung kann nur aufgrund eines Baugrundgutachtens erteilt werden. Stärker belastetes Oberflächenwasser ist in den Mischwasserkanal abzuleiten.

#### 2. Dachflächenwasser

Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende, unbelastete Regenwasser zu sammeln (z.B. in Zisternen) und einer Brauchwassernutzung (z.B. Gartenbewässerung) zuzuführen.

#### 3. Leitungsschutzabstände

3.1 Bei der Pflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu den, am Tage des Inkrafttretens des Bebauungsplanes bestehenden, zu schützenden Leitungen zu beachten. Bei Unterschreitungen sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

3.2 Die Neuverlegung von Versorgungsleitungen ist auf die im öffentlichen Straßenraum vorhandenen und geplanten Bäume abzustimmen. Es ist auf einen Sicherheitsabstand von mind. 2,50m zu achten. Sollte dieser Schutzabstand unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger vorzusehen.

3.3 Bei Mischverkehrsflächen ist im Zuge der Herstellung der Erschließungsanlagen ein Versorgungstreifen von 1,00 m Breite vorzusehen.

#### 4. Bodendenkmäler

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landratsamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der 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 befreit 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 DSchG: 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 freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

#### 5. Altlasten

Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist das SG44 (Immissionsschutz) beim Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.

#### 6. Wasserschutzgebiet

Bei einer Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes würde aus fachlicher Sicht eine geringfügige Rücknahme der Wasserschutzgebietsgrenze angezeigt. Bei einer einfachen Bebauung hält das Wasserwirtschaftsamt Bamberg eine Ausnahmegenehmigung für richtig und ohne weitere Auflagen möglich (vgl. Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Bamberg vom

01.03.2002 Aktenzeichen: 4-416/F 121-1587/2002 und

07.10.2002 Aktenzeichen: 4-4622-F121)

### Festsetzungen durch Planzeichen

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

SO

Sondergebiet "Handel und Dienstleistungen"

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (9 (1) Nr. 1 und § 16 BauNVO)

##### 2.1 Zahl der Vollgeschosse

II

2 Vollgeschosse als Höchstmaß



### 3 Grundflächenzahl

0,8 Grundflächenzahl GRZ maximal

### 4 Geschossflächenzahl

1,6

Geschossflächenzahl GFZ als Höchstmaß

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§9 (2) BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze



Baulinie

a abweichende Bauweise

g geschlossene Bauweise

#### l. Verkehrsflächen

(§9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche



Fuß- und Radweg



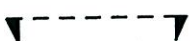
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



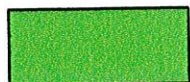
öffentlicher Parkplatz



Fußgängerbereich



Ein-/Ausfahrten



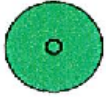
Straßenbegleitgrün als "Leitgrün"



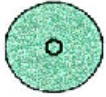
6. Grünordnung  
 (§9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)



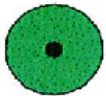
private Grünfläche mit Pflanzgebot gemäß textlicher Festsetzung



Anpflanzen von Bäumen



Anpflanzen von Bäumen  
 (vorgeschlagener Standort gemäß textlicher Festsetzung)



Erhalt von Bäumen

7. Sonstige Planzeichen



Fläche für Stellplätze und Zufahrten  
 (§ 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB)

PD

Pulldach  
 (§ 9 (4) BauGB und Art. 91 BayBO)

FD

Flachdach  
 (§ 9 (4) BauGB und Art. 91 BayBO)



vorgeschriebene Hauptrichtung  
 (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)



Sichtfeld, von Bebauung und Sichthindernissen freizuhalten



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
 (§ 9 (7) BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes ( § 1 Abs. 1, § 16 Abs. 5 Bau NVO)

Hinweise

374/2

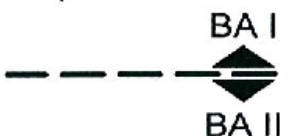
Flurstücksnummer



Flurstücksgrenze



wichtige Wegverbindung



Trennung der Bauabschnitte BA I und BA II



geplante Linksabbiegestreifen und Lichtsignalanlagen