

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „OBERES TOR“ IN EBERMANNSTADT STADT EBERMANNSTADT, LANDKREIS FORCHHEIM

A. Präambel

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017, der Planzeichenvorordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017, der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017, des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 17.08.2017 sowie des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13.12.2016 wird nach der Beschlussfassung durch den Stadtrat vom folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Oberes Tor“ mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (mit zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichenerklärung) und den textlichen Festsetzungen, erlassen.

B. Textliche und zeichnerische Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 1 a Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 -11 der BauNVO)

SO Sonstiges Sondergebiet „Lebensmitteldiscountmarkt“ (§ 11 BauNVO)

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes sind folgende baulichen Anlagen zulässig:

- Lebensmitteldiscountmarkt mit einer max. Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m², sowie für dessen Betrieb notwendige Nebenanlagen wie Lagerflächen, Nebenräume, Sozial- und Verwaltungsräume

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a der BauNVO)

2.1 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß: (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
Eine geringfügige Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu 0,82 wird als Ausnahme gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 und 4 zugelassen.

2.2 1,2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß: (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)

2.3 Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung / Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Max. Gebäudehöhe

Bauweise / Dachgestaltung

2.4 Höhenlage der Gebäude

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OK FFB EG) wird mit max. 0,3 m über der als Erschließung dienenden öffentlichen Straßenoberkante festgesetzt. Die Ermittlung der Höhe erfolgt in der Mitte des Hauses.
Die max. zulässige Flachdachtraufhöhe darf 7,00 m über der OK FFB EG nicht überschreiten.

Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986_100 (Schutz gegen Rückstau) zu beachten.

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 a Abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 3 BauNVO; es sind Gebäudelängen über 50,0 m zulässig

3.2 Baugrenze
Eine Überschreitung der westlichen und nördlichen Baugrenze wird bis zu max. 1,0 m zugelassen.

3.3 Abweichungen von den Abstandsflächen der BayBO (gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO)

Die Tiefe der Abstandsflächen wird mit 0,4 H, mindestens jedoch 3 m, festgelegt.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

4.1.1 P öffentliche Parkfläche

4.1.2 Fußgängerbereich
Der Fußgängerbereich am südwestlichen Geltungsbereichsrand wird so ausgeführt, dass die Befahrbarkeit mit Fahrzeugen mit bis zu 40 t erfolgen kann.

4.1.3 UH Unterhaltungs- und Instandhaltungsmaßnahmen für die Schützenanlage
Dieser Bereich wird befestigt aber nicht versiegelt und so ausgeführt, dass die Befahrbarkeit mit Fahrzeugen mit bis zu 40 t erfolgen kann.

4.2 Straßenbegrenzungslinie

4.3 Ein- bzw. Ausfahrtsbereich

5. Maßnahmen zum Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Deichunterhaltung, Deichverteidigung im Hochwasserfall
Erlangung des gesamten Deiches ist ein mindestens 5 m breiter Streifen, gemessen ab der Deichunterkante auf der Binnenseite, von Bepflanzungen durch Bäume und Bepflanzungen durch technische Anlagen oder öffentliche Stellplätze freizuhalten.
Nicht öffentliche Stellplätze, Umfahrungen oder Zufahrten sind hingegen als Ausnahme durch das Wasserwirtschaftsamt Kronach zugelassen.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

6.1 zu pflanzende Bäume gem. der Gehölzliste ohne Standortbindung

6.2 Bepflanzungen
Pro 10 Stellplätze ist ein Baum gemäß Anhang 1 in der dort angegebenen Pflanzqualität zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang/Ausfall gemäß den Festsetzungen zu ersetzen. Ihre lagemaßige Fixierung ist flexibel.

6.3 Rodung von Gehölzen
Die Rodung des Gehölzbestandes hat zum Schutz von brütenden Vögeln im Zeitraum von 01.10. bis zum 28.02. zu erfolgen.

6.4 Beleuchtung
Für die Ausleuchtung des Sondergebietes sind zum Schutz nachtaktiver Schmetterlinge und anderer Insekten Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA 35 W) oder energieeffiziente LED-Leuchten zu verwenden. Das Licht sollte nur nach unten ausstrahlen. Die Leuchten sollten so niedrig wie möglich installiert werden, um die Fernwirkung zu reduzieren. Sämtliche Lampentypen, die im Blaubereich abstrahlen wie z.B. superaktinische Röhren, Quecksilberdampflampen usw. sind unzulässig. Die Beleuchtung der Stellplätze wird ab 22:00 Uhr gedimmt. Werbeanlagen sind ab 22:00 Uhr komplett auszuschalten.

6.5 Dachbegrünung
Das Hauptdach des Lebensmitteldiscountmarktes ist gemäß den Richtlinien der FFL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) extensiv zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten.

6.6 Nisthilfen / Fledermauskästen
An den gepflanzten Bäumen im Geltungsbereich werden Nisthilfen für Singvögel angebracht. Des Weiteren werden Fledermauskästen an der Fassade des Lebensmitteldiscounters angebracht. Die Anzahl und Lage der Nisthilfen und Fledermauskästen werden unter Rücksprache der unteren Naturschutzbehörde festgelegt.

7. Festsetzungen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Anlieferung
Eine Anlieferung ist nur in der Zeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr zulässig.

7.2 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

7.3 Zulässigkeit von Vorhaben
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebene Emissionskontingente L_{EX} nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent L _{EX} in dB	
	Tag (6:00 Uhr - 22:00 Uhr)	Nacht (22:00 Uhr - 6:00 Uhr)
TF 1	65	50
TF 2	62	47

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A bis C mit dem Ursprung x = 4441756, y = 5516540 erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EX} um folgende Zusatzkontingente L_{EX,zus}:

Richtungssektor	Zusatzkontingent L _{EX,zus} in dB	
	Tag	Nacht
A	5	5
B	2	2
C	0	0

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k L_{EX} durch L_{EX} + L_{EX,zus} zu ersetzen ist.

Hinweise:

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Die Einhaltung der Emissionskontingente ist vom Bauwerber über eine schalltechnische Berechnung nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5 nachzuweisen.

8. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

8.2 Ein-/ Ausfahrten
Ein-/ Ausfahrten des Grundstücks sind nur auf die Straße „Oberes Tor“ zulässig.

8.3 Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche zugunsten:
- der Stadt Ebermannstadt
- dem Freistaat Bayern
weiche für die Gewässerunterhaltung, den Hochwasserschutz, die Wartung und Instandhaltung des Schützenbauwerks und Wehrranlagen sowie den Hochwasserramm verantwortlich sind.

8.4 Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung innerhalb der Verkehrsfläche

8.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtdreiecke
Diese Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten; Bepflanzungen, Bebauungen und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über OK Fahrbahn nicht überschreiten.

II. Örtliche Bauvorschriften und gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 der Bayerischen Bauordnung

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Dachformen
FD Zulässig sind Flachdächer (FD) bis zu einer Neigung von max. 8,0 Grad

1.2 Dacheindeckung
Dacheindeckungen aus bleihaltigen Materialien und unbeschichtetem Kupfer- oder Zinkblech sind unzulässig.

1.3 Fassadengestaltung
Außenwände sind in ortsüblicher Struktur mit Mörtelputz mit einem Anstrich in gedeckten Farben zu gestalten. Außerdem sind Fassadenelemente aus Glas oder Holz zulässig.

2. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

2.1 Anzahl der Stellplätze
Die Stellplätze sind gem. der aktuellen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) nachzuweisen.

2.2 Lage
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze zulässig.

2.3 Zulässigkeit von Nebenanlagen
Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis zu einer Größe von 30 m² auch außerhalb der Baugrenzen zulässig; Garagen und Carports sind nicht zulässig.

3. Einfriedungen
Zäune dürfen eine Gesamthöhe von 2,0 m nicht überschreiten. Zäune sind gemäß der Gehölzliste (s. Anhang) zu hinterpflanzen.
Anstelle von Zäunen ist die Anpflanzung von freiwachsenden oder geschnittenen Hecken bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Die Verwendung nicht heimischer, nicht standortgerechter Pflanzen ist hierfür unzulässig.
Einfriedungen und Pflanzungen im Bereich von Sichtfeldern dürfen eine Höhe von max. 0,80 m über dem Straßenniveau nicht überschreiten.

4. Sonstige gestalterische Festsetzungen

4.1 Versorgungsleitungen
Oberirdische Versorgungsleitungen (z.B. Strom-, Telefon- oder TV-Leitungen) sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht zulässig.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

4.2 Werbeanlagen
Werbung mit folgenden Einschränkungen zulässig:
a) Die Werbung darf nur an Ort der Leistung (Betriebsstätte) angebracht sein.
b) Die Werbung muss so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nach aller Erfahrung nicht erforderlich ist.
c) Die amtliche Beschilderung darf nicht beeinträchtigt werden.
d) Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.
e) Werbeanlagen sind gestalterisch auf die baulichen Anlagen und aufeinander abzustimmen; das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild darf nicht verunstaltet oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigt werden. Unzulässig sind Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Laser-Lichteffekten, Sky-Beamer oder vergleichbare Anlagen.

Werbepläne sind in ihrer Höhe auf maximal 10 m Gesamthöhe begrenzt. Werbeanlagen sind auf den südöstlichen Gebäudeseiten unzulässig.

4.3 Mülltonnen und Abfallcontainer
Mülltonnen und Abfallcontainer sind zu verkleiden.

C. Hinweise

1. 230 Flurstücksnummer

2. bestehende Grundstücksgrenze

3. bestehende Dammböschung

4. Grundwasser
Im Zuge der Geländeabtrags- bzw. Erdaushubarbeiten kann nicht ausgeschlossen werden, dass Grund- und/oder Schichtenwasser angetroffen bzw. angeschnitten wird, es zu partiellen Wasseraustritten kommen kann und Maßnahmen zur Wasserhaltung notwendig werden.

5. Oberboden/Boden
Der besondere Schutz des Oberbodens ist zu beachten. Es gelten die sonstigen Vorgaben zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV. Im Gebiet anfallender Oberboden ist proffigerecht zu lösen und geordnet in Mieten zu lagern. Er ist bevorzugt innerhalb des Baugrundstücks in Gehölz- und/oder Ansaatflächen wieder einzubringen oder extern als Oberboden wiederzuverwenden.

6. Bodendenkmal
Aufgedundene Bodendenkmäler sind der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken (Schloss Seehof / Memmelsdorf) anzuzeigen sowie unverändert zu belassen; die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung.
Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.

7. Altlastverdacht
Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.

D. Nachrichtliche Übernahmen

1. Bodendenkmal

2. Ensemble

3. Baudenkmal

4. FFH-Gebiet / SPA

5. Naturpark „Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst“

6. Überschwemmungsgebiet

7. Trinkwasserschutzgebiet

8. Biotope

6233-0018-001

Anhang

Gehölzliste

+ Kennzeichnung als giftige Pflanze: Vor der Verwendung an oder in der Nähe von Kinderspielflächen, Kindergärten und -tagesstätten sowie in Hausgärten, die Kindern als Spielort dienen, wird gewarnt. (Quelle: Bekanntmachung einer Liste giftiger Pflanzenarten v. 10. März 1975 des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit)

Bäume: (Hochstamm 3xv mB STU min. 20 cm bzw. Solitär 3xv mB min. 300 cm)

Acer campestre
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Carpinus betulus
Prunus avium
Prunus padus
Quercus robur
Sorbus aucuparia
Tilia cordata

Sträucher: (verpflanzte Sträucher 60 - 100 cm)

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
+ Euonymus europaeus
+ Lonicera xylosteum
Malus sylvestris
Prunus spinosa
Pyrus communis
+ Rhamnus catharticus
Rhamnus frangula
Ribes uva-crispa
Rosa arvensis
Rosa canina
Rubus caesius
Rubus idaeus
Sambucus nigra
+ Viburnum lantana
+ Viburnum opulus

Obstbaum-Arten: (Hochstamm STU 8-10)

Apfel
Birne
Süßkirsche
Walnuss
Zwetschge

Kletter- und Schlingpflanzen (zur Begrünung von Fassaden, Rankgerüsten und Zäunen)

Selbstklimmend:

+ Hedera helix
Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'
Parthenocissus tricuspidata Veitchii

Rankhilfe erforderlich:

Aristolochia macroplylla
+ Clematis
Humulus lupulus
Lonicera, in Arten
Polygonum aubertii
Rosa, in Sorten
+ Wisteria sinensis

Pfeifenwinde
Waldrebe
Hopfen
Gelbblatt
Knöterich
Kletterrosen
Blauregen

E. Verfahrensvermerk

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 27.03.2017 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Oberes Tor“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.07.2017 hat in der Zeit vom 02.08.2017 bis einschließlich 23.08.2017 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.07.2017 hat in der Zeit vom 02.08.2017 bis einschließlich 23.08.2017 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.10.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.11.2017 bis einschließlich 11.12.2017 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.10.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.11.2017 bis einschließlich 11.12.2017 öffentlich ausgelegt.
- Beschränkte erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zu dem Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 22.01.2018 in der Zeit vom 09.02.2018 bis einschließlich 27.02.2018.
- Zeitlich verkürzte erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung in der Fassung vom 22.01.2018 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 09.02.2018 bis einschließlich 27.02.2018.
- Die Stadt Ebermannstadt hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Stadt Ebermannstadt, den

Christiane Meyer
Erste Bürgermeisterin

9. Ausgefertigt

Stadt Ebermannstadt, den

Christiane Meyer
Erste Bürgermeisterin

10. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

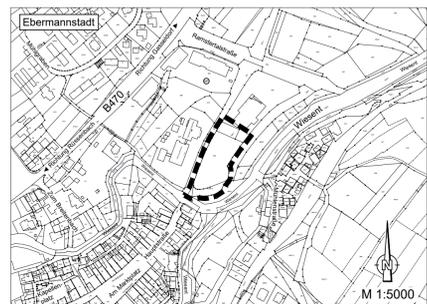
Stadt Ebermannstadt, den

Christiane Meyer
Erste Bürgermeisterin

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

"OBERES TOR"

STADT EBERMANNSTADT
LANDKREIS FORCHHEIM



FASSUNG VOM 12.03.2018

WEYRAUTHER
INGENIEURGESELLSCHAFT mbH
96047 BAMBERG MARKUSSTRASSE 2
TEL.: 0951/880440 FAX: 0951/9800444