

Die Stadt Ebermannstadt erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) diesen Bebauungsplan als Satzung.



A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

SO Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung Betrieb zur Verarbeitung von Obst und Obstveredelung

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

a Baugrenze
abweichende Bauweise

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

OR Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Stellplätze

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

GR Private Grünfläche

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

PC Pflanzgebot Laubbäume
(nicht standortgebunden)

Sonstige Planzeichen

GR Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

MA Abgrenzung Maß der Nutzungen

Hinweise

GR vorhandene Gebäude

GR mögliche Gebäudestellung

57 vorhandene Grundstücksgrenzen
(mit Flurnummern)

333.505 Höhe vorhandenes Gelände

GR Sichtdreieck Anfahrt (3m)

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Sondergebiet Beerenbauern (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung Betrieb zur Verarbeitung von Obst und Obstveredelung
Zulässig sind ausschließlich der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienende Anlagen.
Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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

2.1 Zulässige Grundfläche (GR) (§ 19 Abs. 2 BauNVO)
Die überbaubare Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO innerhalb der durch Baugrenzen gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen wird in der Baufläche auf max. 2.100 m² festgesetzt. Die zusätzliche überbaubare Grundfläche durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (Parkplätze, befestigte Nebenflächen) wird auf max. 1.200 qm festgesetzt.

2.2 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die maximale Gebäudehöhe in der Baufläche darf die im Plan für das jeweilige Baufeld festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreiten. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) mit 333,85 ü. NN bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (First, höchste Wand beim Pultdach).

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

3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
In der abweichenden Bauweise sind Einzelgebäude/Hausgruppen in offener Bauweise mit einer Länge bis zu 55 m zulässig

3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. BauNVO)
Geringfügige Überschreitungen für untergeordnete Bauteile bis zu 3 m sind zulässig.
Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Private Grünflächen
Die privaten Grünflächen sind naturnah als extensives Grünland zu entwickeln.

5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Die festgesetzten Standorte sind lagemäßig nicht bindend. Verschiebungen sind bis zu 3 m möglich.
Qualität: Hochstamm StU mind. 14/16 cm.
Juglans regia Walnuss Hochstamm StU mind. 14/16 cm
Prunus avium Vogelkirsche (Sorten zulässig, z.B. Hedelfinger)
Qualität: Hochstamm StU mind. 10/12 cm.
Pyrus communis Birne (Sorten zulässig, z.B. Nägelesbirne, Bocs Flaschenbirne)
Prunus domestica Hauszweitschge
Die Pflanzung ist bis spätestens ein Jahr nach Aufnahme der Nutzung der Erweiterung vorzunehmen.

5.2 Zuordnung von externen Ausgleichsflächen
Dem Eingriff durch die geplanten Anlagen werden externe Ausgleichsflächen zugeordnet auf den Flurstücken 337 und 336 Gemarkung Rüssenbach und 144 Gemarkung Niedermiersberg.
Auf den Flächen ist eine Streuobstwiese herzustellen, mit extensivem Grünland durch 2 – 3 malige Mahd pro Jahr mit Mähgutabfuhr ab dem 15. Juni ohne Düngung und Pflanzenschutz. Düngung und Pflanzenschutz sind nur in den ersten fünf Jahren für die zu pflanzenden Obstbaum-Hochstämme zulässig, im Anschluss an die 5 Jahre nur in Ausnahmefällen zur Verhinderung eines Absterbens der Obstbäume durch Mangelernährung oder/und Schädlings- bzw. Krankheitsbefall.

5.3 Minimierung der Versiegelung
Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, insbesondere im Bereich der Stellplätze, Zufahrten etc., sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden (Schotter, Schotterrassen, Rasengittersteine).

5.4 Regenwassernutzung
Die Rückhaltung und Speicherung von anfallendem Oberflächenwasser der Dachflächen in einer Zisterne ist über ein getrenntes Leitungsnetz zulässig. Der Überlauf kann in den in der Nähe vorbeiführenden Mühlbach abgeleitet werden.

5.5 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
Für die Straßenbeleuchtung sind nur Natrium-Hochdrucklampen mit gelber Strahlung im Bereich 680nm, oder Natrium-Hochdrucklampen mit verbreitertem Spektrum und weißgelbem Licht, oder LED Lampen mit warmweißem Licht zulässig.

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

1.1 Gebäudeform
An- und Vorbauten sind zulässig, wenn sie sich der Gesamtform und -gestaltung des Hauptbaukörpers unterordnen (= die Kubatur und Höhe des Hauptbaukörpers deutlich unterschreiten).

1.2 Dachform, Dachneigung
zulässig: Flachdach oder Pultdach sowie Satteldach.
Dacheindeckung durch Blechdach, bzw. Dachbegünung oder mit Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie. Die Neigung muss zwischen 0° und 10° liegen.

1.3 Höhenlage der Gebäude
Gebäude sind so zu errichten, dass die fertige Erdgeschoßfußbodenoberkante (EFOK) max. auf einer Höhe von 333,85 ü. NN liegt.

2. Stützwände für Kellerzufahrten sind bis zu einer Höhe von 3,50 m und einer Länge bis zu 18,00 m zulässig.

D. Hinweise

- Grenzabstände bei Bepflanzungen
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten:
Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze
- Denkmalpflege
Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.
Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem BayDSchG unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.
- Auf die Stellplatzsatzung wird hingewiesen.
- Sollten Regenwassernutzungsanlagen (Zisternen) eingebaut werden, sind die Belange der Trinkwasserverordnung (TVO 2001/2011) und der DIN 1988 zu beachten, und diese müssen über die Kreisverwaltungsbehörde (TVO § 17) angezeigt und nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik und von einer Fachfirma installiert werden. Das Leitungssystem der Regenwassernutzungsanlage und die Trinkwasserleitungen (unterschiedliche Versorgungssysteme) sind gemäß § 17, TVO farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.
Bei der Einleitung von Niederschlagswasser aus Dachflächen in Oberflächenwasser sind die Bestimmungen der TRENÖG zu beachten.
- Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV wird hingewiesen.
- Bei Verdacht auf Altlasten ist das Landratsamt Forchheim zu informieren.

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 22.10.2018 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 22.10.2018 hat in der Zeit vom 10.11.2019 bis 10.12.2019 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 22.10.2018 hat durch Auslage in der Zeit vom 02.11.2019 bis 03.12.2019 stattgefunden.

Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 21.01.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.02.2019 bis 14.03.2019 beteiligt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 21.01.2019 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.02.2019 bis 13.03.2019 öffentlich ausgelegt.
Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekannt gemacht.

Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.04.2018 als Satzung beschlossen.

(Siegel) Stadt Ebermannstadt, den

.....
Christine Meyer
Erste Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wurde am gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

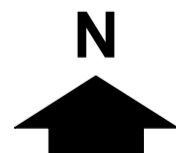
(Siegel) Stadt Ebermannstadt, den

.....
Christine Meyer
Erste Bürgermeister



© Bayerische Vermessungsverwaltung

Vorhabensträger: die beerenbauern GmbH&Co.KG
Wiesengrundstr. 6
91320 Ebermannstadt



Stadt Ebermannstadt



Vorhabensbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Sondergebiet Wiesengrund"

maßstab: 1 : 1.000

bearbeitet: mw

datum: 01.04.2019

ergänzt:

TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

