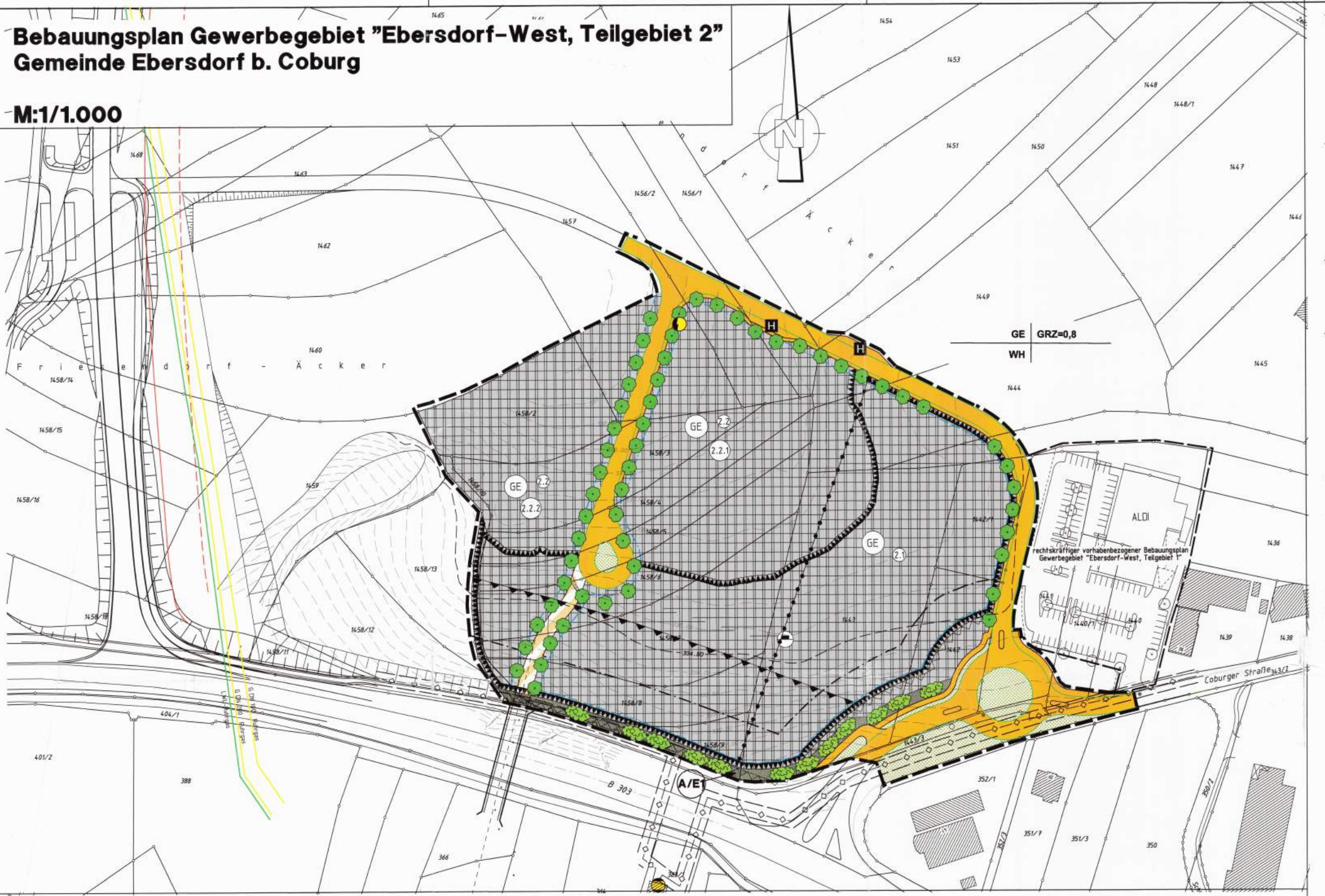


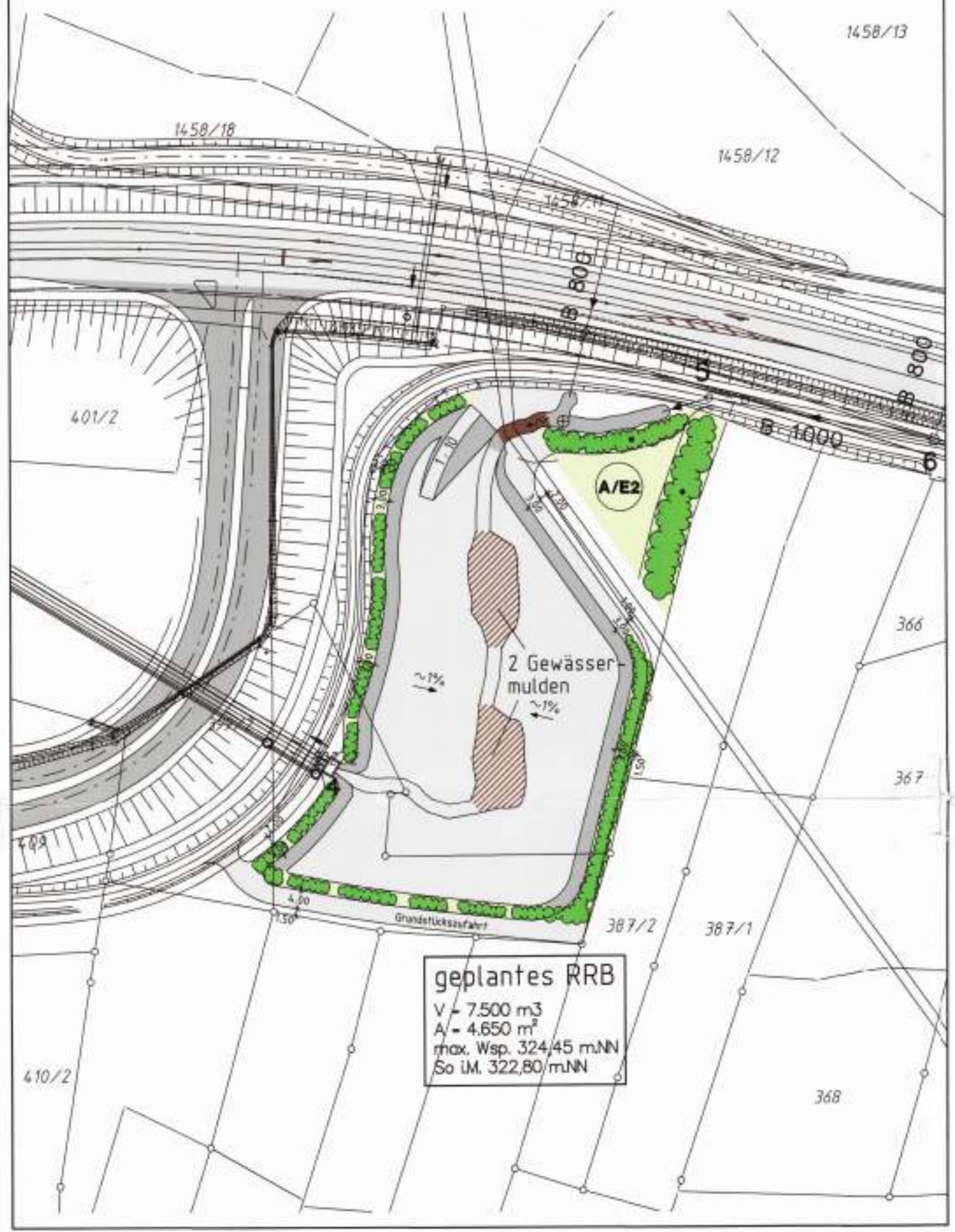
# Bebauungsplan Gewerbegebiet "Ebersdorf-West, Teilgebiet 2"

## Gemeinde Ebersdorf b. Coburg

M:1/1.000



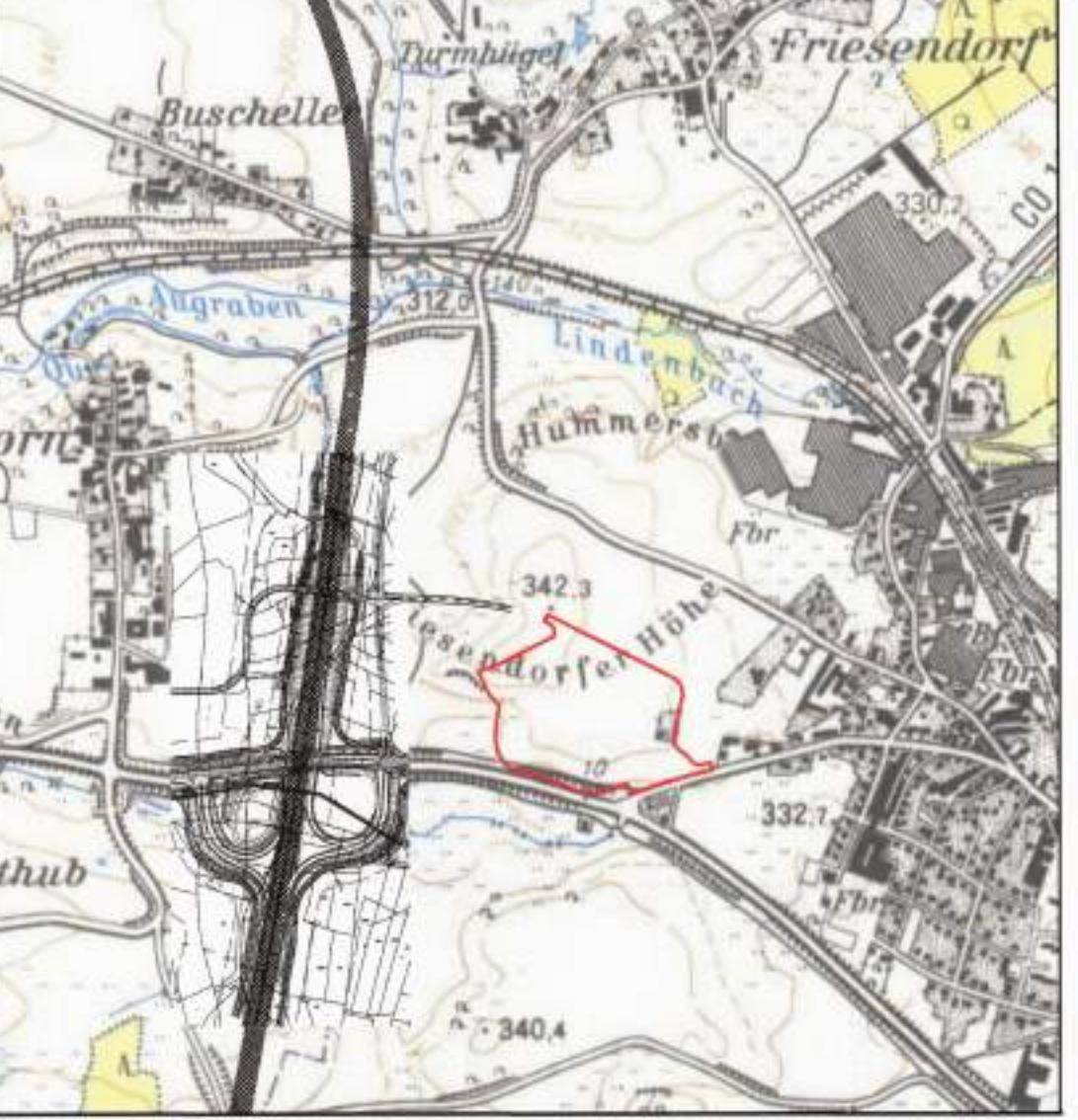
### AUSGLEICHSMASSNAHMEN "REGENRÜCKHALTEBECKEN"



### AUSGLEICHSMASSNAHMEN "HINTERES SCHNEYBACHTAL"



### ÜBERSICHTS LAGEPLAN M:1/10.000



### Festsetzungen

#### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

###### 1.1.1. Gewerbegebiete

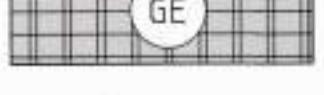
Im Teilgebiet 2.1 des Gewerbegebietes ergibt sich die Zulässigkeit von Betrieben aus den Bestimmungen von § 8 Bauzulassungsverordnung (BauVO). Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauVO.

Für das Gebiet wurde eine Geräuschkontingenterierung nach DIN 45691 durchgeführt. Die Berechnungen ergaben, dass nur geplante Gewerbegebiete zulässig sind. Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauVO ist die Emissionskontingente für Gewerbegebiete nach DIN 45691 von tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 60 dB und nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) 45 dB nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691. Bei einer Bebauung oder Nutzung des Gewerbegebietes im Rahmen der Genehmigung eines schalltechnischen Nachweises zu erbringen, dass die zulässigen Emissionskontingente eingehalten werden.

Im Teilgebiet 2.2.1 des Gewerbegebietes, das sich in die Abschnitte 2.2.1 im Osten und 2.2.2. im Westen unterteilt, ergibt sich die Zulässigkeit von Vorhaben aus den Bestimmungen von § 8 Bauzulassungsverordnung (BauVO). Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauVO sind allgemein zulässig, jedoch für das Gewerbegebiet 2.2.2 vorbehaltene Betriebe auf Grundfläche von jeweils maximal 800 m². Einzelhandelsbetriebe mit innenstädtelevanten Sortimenten sind nicht zulässig.

Für das Gebiet wurde eine Geräuschkontingenterierung nach DIN 45691 durchgeführt.

Die Berechnungen ergaben, dass im Teilgebiet 2.2., Abschnitt 2.2.1, nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, deren Geräusche die Emissionskontingente L<sub>ex</sub> nach DIN 45691 von tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 60 dB und nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) 45 dB nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691. Bei einer Bebauung oder Nutzung des Gewerbegebietes ist im Rahmen der Genehmigung eines schalltechnischen Nachweises zu erbringen, dass die zulässigen Emissionskontingente eingehalten werden.



###### 1.1.2. Grundflächenzahl

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt; die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Auf die Vorgaben der Bauzulassungsverordnung (BauVO) wird verwiesen.

###### 1.1.3. Höhe baulicher Anlagen

Die Wandhöhe von Gebäuden darf bei geneigten Dächern eine maximale Höhe zulässig sein. Bei Flachdächern darf die Wandhöhe eine maximale Höhe von zwölf Metern nicht überschreiten (WH 12m).

Bei Hochgalligendämmen darf die Wandhöhe eine maximale Höhe von 22 Metern (bei geneigten Dächern) bzw. von 24 Metern nicht überschreiten.

Bei Hochgalligendämmen darf die Wandhöhe eine maximale Höhe von 22 Metern (bei geneigten Dächern) bzw. von 24 Metern nicht überschreiten.

Bei Hochgalligendämmen darf die Wandhöhe eine maximale Höhe von 22 Metern (bei geneigten Dächern) bzw. von 24 Metern nicht überschreiten.

###### GRZ 0,8

###### 1.2. Verkehrsflächen

###### 1.2.1. Straßenverkehrsflächen

###### Strassenverkehrsflächen

Die Erschließungsstraßen werden auf einer Fahrbaubreite von 9,00 Meter ausgebaut und werden einselbig von einem zwei Meter breiten Gehweg begleitet, der durch einen Bord von der Fahrbahn abgesetzt ist.

###### 1.2.2. Straßenbegrenzungslinie

Die öffentliche Verkehrsfläche wird durch die Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt.

###### 1.2.3. Haltestelle für Busse

Haltestelle für öffentlichen Personennahverkehr

###### 1.2.4. Vorbehaltsfäche Straßenverkehr

mögliche künftige Weiterführung der Erschließungsstraße

###### 1.2.5. Wirtschaftsweg

Im Süden des Planungsgebietes verläuft großteils außerhalb des Geltungsbereiches ein Wirtschaftsweg in einer Breite von drei Metern.

###### 1.2.6. Flächen für Versorgungsanlagen

geplante Transformationsreserve der Gemeindewerke Ebersdorf

###### GE

#### 1.6. Hauptversorgungsleitungen

##### bestehende Erdgashochdruckleitung der e.on Bayern

Der Schutzbereich der Erdgashochdruckleitung beträgt in der Regel drei Meter bis zu einer Länge von 100 Metern. Die Trasse muss jederzeit für regelmäßige Kontrollen durch Streckenmeister zugänglich und für Fahrzeuge und Arbeitsmaschinen befahrbar sein.

Alle für das Gebiet erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie alle das Gebiet querenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise zu erstellen.

#### 1.7. Grünflächen

##### öffentliche Grünfläche

##### private Grünfläche

Nach Süden zur B 303 und zur Coburger Straße ist das Gebiet mit einem mindestens fünf Meter breiten Grünstreifen abzugrenzen, der dicht zu bepflanzen ist. Die Pflanzliste ist einzuhalten.

#### 1.8. Flächen für Aufschüttungen

Immer dann, wenn geplanten Befestigungen oder Abbrüchen bis zu einer Höhe von 330 Metern vorliegen. Die Aufschüttung ist zur Bauverbotzone der B 303 und zur CO 13 hin in einem Verhältnis von 1,15 oder flacher abzubauen. Die Böschungen sind zu bepflanzen, die Pflanze ist einzuhalten.

#### 1.9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

##### Pflanzgebiet für Bäume

Entlang der Erschließungsstraßen werden gemäß den Planentragungen im Wechsel Winterlinde und Spitzahorn als Allebaum gepflanzt.

##### Pflanzgebiet für Sträucher

Für die Bepflanzung der entstehenden Böschungen zur Bundes- und Kreisstraße sind keine Ziersträucher, sondern Pflanzen aus der Pflanzliste siehe Umweltbericht in der Begründung zum Bebauungsplan zu verwenden.

##### Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsfläche 1: Die im Süden des Gebiets ausgewiesene Böschung entlang der Bauverbotzonen zur B 303 und zur CO 13 ist dicht mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Ziersträucher dürfen nicht verwendet werden. Pflanze siehe Umweltbericht in der Begründung zum Bebauungsplan.

##### Ausgleichsfläche 2:

Ziel dieser kompensationmaßnahme ist die Schaffung eines Feuchtbiotops (Feuchtwiese, Feuchtwald). Dazu sind im Regenrückhaltebecken 2 größere Mulden anzulegen, in denen das Wasser länger zurückbleiben kann. Das gesammelte Regenwasser wird in die Mulden geleitet. Damit können Sträucher und Bäume einzuziehen. Das Becken selbst bleibt der natürlichen Vegetationsentwicklung (Sukzession) überlassen. Pflanze siehe Umweltbericht in der Begründung zum Bebauungsplan.

##### Ausgleichsfläche 3:

Grundstück Flur-Nummer 854, Gemarkung Frohnhof, im Schneybachtal. Die vorhandene Gemarkung ist mit einem Damm gesichert, damit eine Vernässung des Grundstücks und somit eine Feuchtwiese entsteht. Die Feuchtwiese ist zwimal jährlich zu mähen. Die erste Mahd erfolgt Ende Mai/Anfang Juni, die zweite Mahd nach dem 15. September. Düngung der Flächen darf nicht erfolgen. Die Flächen sind mit Tafeln oder Röhren offen und der Lebensraum für die dunkle Wiesenkreuzameise optimiert. Entlang des Baches werden vorhandene Fichten entfernt.

##### Ausgleichsfläche 4:

Grundstück Flur-Nummer 875/1, Gemarkung Frohnhof: Das Feuchtwiesentor ist zwimal jährlich zu mähen. Die erste Mahd erfolgt Ende Mai/Anfang Juni, die zweite Mahd nach dem 15. September. Düngung der Flächen darf nicht erfolgen. Die Flächen sind mit Tafeln oder Röhren offen und der Lebensraum für die dunkle Wiesenkreuzameise optimiert. Entlang des Baches werden vorhandene Fichten entfernt.

##### Ausgleichsfläche 5:

Grundstück Flur-Nummer 874, Gemarkung Frohnhof: Aufgrund eines Feuchtwiesentors ist zwimal jährlich zu mähen. Die erste Mahd erfolgt Ende Mai/Anfang Juni, die zweite Mahd nach dem 15. September. Düngung der Flächen darf nicht erfolgen. Die Flächen sind mit Tafeln oder Röhren offen und der Lebensraum für die dunkle Wiesenkreuzameise optimiert. Entlang des Baches werden vorhandene Fichten entfernt.

##### Ausgleichsfläche 6:

Grundstück Flur-Nummer 855, Gemarkung Frohnhof: Aufgrund eines Feuchtwiesentors ist zwimal jährlich zu mähen. Die erste Mahd erfolgt Ende Mai/Anfang Juni, die zweite Mahd nach dem 15. September. Düngung der Flächen darf nicht erfolgen. Die Flächen sind mit Tafeln oder Röhren offen und der Lebensraum für die dunkle Wiesenkreuzameise optimiert. Entlang des Baches werden vorhandene Fichten entfernt.

##### Ausgleichsfläche 7:

Grundstück Flur-Nummer 874, Gemarkung Frohnhof: Aufgrund eines Feuchtwiesentors ist zwimal jährlich zu mähen. Die erste Mahd erfolgt Ende Mai/Anfang Juni, die zweite Mahd nach dem 15. September. Düngung der Flächen darf nicht erfolgen. Die Flächen sind mit Tafeln oder Röhren offen und der Lebensraum für die dunkle Wiesenkreuzameise optimiert. Entlang des Baches werden vorhandene Fichten entfernt.

#### 1.10. Sonstige Planzeichen

##### 1.10.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

##### 1.10.2. mit Leitungsrecht belastete Flächen

##### Schutzstreifen der Erdgashochdruckleitung

##### 1.10.3. Fläche für Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

In einem Abstand von bis zu 70 Metern, gemessen von der Fahrbahnnmitte der Bundesstraße, dürfen nur Schlafräume errichtet werden, die über ein für das Lüften ausreichend großes Fenster in der Gebäudenordseite (der von B 303 straßenabgewandte Seite) verfügen.

##### 1.10.4. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen in den einzelnen Teilgebieten

#### 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

##### 2.1. Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind wenig strukturierte Putze, Leichtmetallaluminium- oder Sichtbeton zu verwenden; die Fassaden sind weiß oder in Pastellfarben zu gestalten, die Verwendung der Farben des Firmenlogos ist zulässig. Naturstein oder Natursteineinverkleidungen, Holz oder Holzverkleidungen, Glaselemente sowie Schieferverkleidungen sind zulässig.

##### 2.2. Einfriedungen

Wird eine Grundstückseinfriedung vorgenommen, so ist sie als Metallgerüste ohne Sockel auszuführen. Die Höhe der Einfriedung darf zwei Meter nicht überschreiten. Die Einfriedung ist mit Rankpflanzen und Sträuchern dicht zu hinterpflanzen.

##### 2.3. Beleuchtung

Die Beleuchtung von Gebäuden, Höfen und Parkplätzen ist so auszuführen, dass der Verkehr auf der Bundesstraße weder verkehrsgefährdend abgelenkt noch gestört oder gefährdet werden kann. Bei befehnten Flächen ist gegebenenfalls ein Blendschutz in Richtung Bundesstraße vorzusehen.

##### 2.4. Unbebaute Flächen von Baugrundstücken

Die unbebauten und unbepflanzten Flächen sind als Räsen, Wiesen- oder Gartenflächen mit Stauden- oder Buschgruppen oder Bäumen zu gestalten. Bei der Anlage der Freiflächen sind die geländemäßigen Eigenarten der Landschaftsstruktur und die vorhandenen, landschaftsreichen Pflanzen und Gewässer zu berücksichtigen. Bäume, Pflanzen sind einheimische Blumen, Stauden, Bäume und Laubbäume zu verwenden; die Pflanze ist anzuhören. Darüberhinaus sind weitere standortgerechte orts- und landschaftscharakteristische Arten zulässig.

##### 2.5. Werbeanlagen

Als Fassadenbemalung darf nur der Firmen- oder der Produktnamen ausgeführt werden. Firmen- oder Produktnamen dürfen auch als Einzelgeschäftsname an der Fassade befestigt und beleuchtet werden. Pylonen als Werbeanlagen sind zulässig. Die Errichtung von Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 40 Metern auf dem Gelände der betreffenden Befestigungszone ist mit Zustimmung des Staatslichen Bauamtes, der Unteren Bauaufsichtsbehörde und der Unteren Straßenverkehrsbehörde zulässig. In der Bauverbotzone des § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz (FStG) sind Werbeanlagen verboten. Nach § 33 Straßenverkehrsordnung (StVO) können darüber hinaus noch zusätzliche Einschränkungen verlangt werden.

##### 3. Weitere Planentragungen

##### Nutzungsschablonen:

Art der baulichen Nutzung GE GRZ=0,8 WH

##### Flurstücknummern

##### Hohenlinien

##### Bebauschränkungszone der B 303/CO 13

Die Errichtung von baulichen Anlagen in der Bebauschränkungszone des § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz (FStG) von 40 Metern vom Fahrbahnrand bei Kreisstraßen) ist nur im Einvernehmen mit dem Staatslichen Bauamt Bamberg und der mit den Aufgaben der obersten Landesstraßenbaubehörde betrauten Unteren Bauaufsichtsbehörde zulässig.