



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

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

Nutzungsschablone

•	Art der Nutzung
+	Grundflächenzahl
+	Geschossflächenzahl
+	Bauweise
+	max. Traufhöhe
+	maximales Immissionskontingent (tags) in dB pro qm
+	maximales Immissionskontingent (nachts) in dB pro qm

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

GE I Gewerbegebiet, hier Teilfläche I

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 ff BauNVO)

0,8	max. zulässige Grundflächenzahl, hier 0,8
2,4	max. zulässige Geschossflächenzahl, hier 2,4
Wh max. 15,00m	max. zulässige Wandhöhe: hier 15,00 m

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22f BauNVO)

a abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- P+R Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Park Ride, öffentlicher Umsteigeparkplatz
- Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- & Radweg
- freizuhaltende Sichtdreiecke
- Bereiche ohne Ein- oder Ausfahrt

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Maße in Metern
- Böschung
- BVZ Bauverbotszone, gemäß § 9 Abs. 1 FStrG / Art. 23 BayStrWG
- BBZ Baubeschränkungszone, gemäß § 9 Abs. 2/ FStrG Art. 24 BayStrWG
- kartierter Biotop gemäß Amtlicher Bayerischer Biotopkartierung

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

- öffentliche Grünfläche - naturbelassener Bereich
- öffentliche Grünfläche - Strassenbegleitgrün
- Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- private Grünfläche
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, überlagert Baufläche
- anzupflanzende Gehölzfläche
- anzupflanzender großkroniger Laubbaum
- anzupflanzender Obstbaum

sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
- unterirdische Versorgungsleitungen
- geplante unterirdische Versorgungsleitungen
- zu verlegende unterirdische Versorgungsleitungen
- Umgrenzung von Flächen mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger
- Umgrenzung von Flächen mit Leitungsrechten zugunsten Abwasserdruckleitung
- Abwasserbewerk
- Trafostation

WEITERE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird folgendes festgesetzt:

- Art der baulichen Nutzung
Im gesamten Plangebiet ist der Einzelhandel mit Innenstadtrelevanten Sortimenten unzulässig. Entsprechend der Abgrenzung im Plangebiet sind lediglich folgende Nutzungen zulässig:
GE I Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO. Vergnügungstätten aller Art (z.B. Diskotheken, Spielhallen, Kinos, Erotik-Shops etc.) sowie Betriebsinhaberwohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Innerhalb des GE I sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die im Plan eingetragenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 von LEK tag (6:00 Uhr-22:00Uhr) 65 dB, und LEK nacht (22:00 Uhr-6:00Uhr) 59 dB, nicht überschreiten.
GE II Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO. Tankstellen sind unzulässig. Vergnügungstätten aller Art (z.B. Diskotheken, Spielhallen, Kinos, Erotik-Shops etc.) sowie Betriebsinhaberwohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Innerhalb des GE II sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die im Plan eingetragenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 von LEK tag (6:00 Uhr-22:00Uhr) 65 dB, und LEK nacht (22:00 Uhr-6:00Uhr) 59 dB, nicht überschreiten.
GE III Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO. Tankstellen sind unzulässig. Vergnügungstätten aller Art (z.B. Diskotheken, Spielhallen, Kinos, Erotik-Shops etc.) sowie Betriebsinhaberwohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Innerhalb des GE III sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die im Plan eingetragenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 von LEK tag (6:00 Uhr-22:00Uhr) 65 dB, und LEK nacht (22:00 Uhr-6:00Uhr) 52 dB, nicht überschreiten.
- Maß der baulichen Nutzung
Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die im Plan für die einzelnen Teilgebiete festgesetzte Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl sowie die Wandhöhen bestimmt. Die Wandhöhe wird, gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFBEG) bis zur Schnittlinie der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Abweichend hiervon ist im Gewerbegebiet I ein gemeinschaftlicher Werbeplatz mit einer Gesamthöhe von 365 m u.N.N. zulässig.
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kann die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch Nebenanlangen, Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von maximal 0,90 überschritten werden, soweit die zeichnerischen Festsetzungen im Planteil dem nicht entgegenstehen.
- Bauverbotszonen
Gemäß § 9 (1) FStrG dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 m von der BAB 73 Bundesautobahn und bis zu 20 Meter von der B 303 jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden (Bauverbotszone). Dies gilt auch für Zäune und Werbeanlagen. Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.
Innerhalb der Bauverbotszone dürfen die Kreisstraße CO-13 neu dürfen, gemäß Art. 23 BayStrWG, Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 15 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand nicht errichtet werden. Dies gilt nicht für Aufschüttungen und Abgrabungen geringeren Umfangs.
- Baubeschränkungszone
Im Übrigen bedürfen, gemäß § 9 (1) FStrG, Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenverkehrsbehörde, wenn bauliche Anlagen, z.B. Zäune längs der BAB 73 in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der B303 bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Unbeschadet der Vorschrift des Art. 23 BayStrWG dürfen baurechtliche oder nach anderen Vorschriften erforderliche Genehmigungen nur im Einvernehmen mit der Straßenverkehrsbehörde erteilt werden, wenn bauliche Anlagen längs CO-13 neu in einer Entfernung bis zu 30 m, jeweils gemessen vom Rand der Fahrbahnkante, errichtet, erheblich geändert oder so anders genutzt werden sollen (Baubeschränkungszone). Dies gilt auch für Zäune und Werbeanlagen.
- Bauweise / Abstandsflächen
Es gilt eine abweichende Bauweise. Baukörper sind in uneingeschränkter Länge zulässig, soweit die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten wird.
- Dachgestaltung
Da sich die großen Dachflächen der gewerblichen Bebauung besonders negativ auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken können, sind Dachabdeckungen aus reflektierenden Materialien sowie grelle Farben unzulässig.
Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind aufgrund ihrer positiven Wirkung auf die Energiebilanz nicht nur zulässig, sondern ausdrücklich erwünscht. Dachbegrünungen sind aufgrund ihrer positiven Auswirkungen auf das Kleinklima und den Wasserhaushalt ebenso ausdrücklich erwünscht.
- Fassadengestaltung und Werbeanlagen
Zusammenhängende Fassaden sind einheitlich zu gestalten und zu gliedern. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und nach Möglichkeit in die Fassadengestaltung zu integrieren. Im Gewerbegebiet I ist darüber hinaus ein gemeinschaftlicher Werbeplatz mit einer Gesamthöhe von bis zu 365 m u.N.N. zulässig.
- Stellplätze und Garagen
Stellplätze und Garagen im Sinne des Art. 52 BayBO sind auf den Grundstücken innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nachzuweisen. Um den Versiegelungsgrad insgesamt zu senken sowie zur Förderung der Versickerung von Oberflächenwasser und aus Gründen des Bodenschutzes sind Mitarbeiterstellplätze in versickerungsfähigem sowie wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, soweit die örtlichen Bodenbedingungen dies erlauben.
- Immissionschutz
Die unter Punkt 1 aufgeführten zulässigen Betriebe, Anlagen und Nutzungen in den Gewerbegebieten sind nur zulässig, wenn deren von dem gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlten Schallemissionen die im Planteil festgesetzten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 vom Dezember 2006 weder tags (06:00-22:00 Uhr) noch nachts (22:00-06:00 Uhr) überschreiten.
Die Emissionskontingente LEK geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der Grundstücksfläche an. Die Emissionskontingente LEK bezieht sich auf die bebaubare Grundstücksfläche. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691-1:2008-12, Abschnitt 5. Bei einer Bebauung oder Nutzung der Gewerbegebiete ist im Rahmen des jeweiligen Verfahrens ein schalltechnischer Nachweis zu erbringen, dass die zulässigen Emissionskontingente eingehalten werden.
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L den Immissionsnachwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet.
- Versorgungsleitungen
Leitungen zur Versorgung des Baugebietes sind innerhalb des Geltungsbereiches unterirdisch zu verlegen.
- Grünordnerische Festsetzungen
Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen.
- Grünflächen
Eine Quertung der dargestellten Grünflächen mit Grundstückszufahrten ist je Grundstück bis zu einer Breite von 7,00 m zulässig. Die durch die Zufahrt versiegelte Fläche ist auf dem jeweiligen Grundstück durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.
- Öffentliche Grünflächen - naturbelassener Bereich und Straßenbegleitgrün
Die im Planteil festgesetzten öffentlichen Grünflächen dienen maßgeblich der Neuordnung des Landschaftsbilds und sind naturnah zu gestalten und zu erhalten.
- Öffentliche Grünfläche - Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
Innerhalb der im Planteil festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist das vorhandene Biotop (Hecke) zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur ausserhalb des Biotops zulässig.
- Private Grünflächen
In den privaten Grünflächen sind Bäume der Pflanzliste A als Reihen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen selbst sind mit Sträuchern der Pflanzliste A anzulegen und entsprechend zu pflegen. Eine Unterbrechung der privaten Grünflächen durch Grundstückszufahrten ist zulässig. Es sind die in den Pflanzlisten angegebenen Mindestqualitäten zu verwenden. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen gleicher Art und Qualität vorzunehmen.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Bäume und Sträucher der Pflanzliste B zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Anteil der zu begrünenden Flächen
Es ist mindestens ein Anteil von 10 % der Bauflächen grünflächig zu gestalten und zu erhalten.
- Aufschüttungen und Abgrabungen
In den Gebieten GE I, GE II und GE III sowie in den unmittelbar angrenzenden Grünflächen sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung eines einheitlichen, nutzbaren Geländereiefs zulässig.
- Pflege/Unterhaltung
Die Anlage der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Inbetriebnahme der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen.
- Einfriedigungen
Einfriedigungen sind im Geltungsbereich nur in Form von Zäunen zulässig. Die Zäune sind ausschließlich als transparente Stabgitter ohne Verblendungen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Die Zäune sind ohne Sockel anzulegen. Im Sinne des Natur- und Artenschutzes sind zwischen Zaun und Boden mindestens 10 cm freizulassen, um Kleintieren Durchschlupfmöglichkeiten zu geben.
- Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB
Der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch Maßnahmen zum Ausgleich auf den in Besitz der Gemeinde Ebersdorf befindlichen Grundstücken Fl. Nr. 239 und Fl. Nr. 822, Gemarkung Großgarnstadt.
- Zuordnungsfestsetzung
Die Fläche zum Ausgleich Fl. Nr. 239, Gemarkung Großgarnstadt, wird den durch den Bau der Straßenverkehrsflächen im Geltungsbereich entstehenden Eingriffen zugeordnet.
Die Fläche zum Ausgleich Fl. Nr. 822, Gemarkung Großgarnstadt, wird den durch die geplanten Gewerbeflächen entstehenden Eingriffen zugeordnet.
- Abwasserbeseitigung
Für die Baugrundstücke ist zusammen mit dem Bauantrag eine qualitative Beurteilung gemäß DWA Merkblatt 153 nachzuweisen.
- Soweit auf den Baugrundstücken eine Flächenbefestigung von mehr als 60 % realisiert werden soll, ist hierfür auf dem Grundstück eine ausreichende Oberflächenwasserrückhaltung nachzuweisen.
- Hinweise
Schutzabstände
Bei Baumpflanzungen ist zu unterirdischen Versorgungsleitungen entsprechend dem DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Bei oberirdischen Leitungen sind die Wuchsbeschränkungen zu beachten.
Leitungen
Bei der Ausführungsplanung der Grundstücksbebauung sind die bereits vorhandenen Gegebenheiten wie Straßen und Wege, Baumbestand, Versorgungsleitungen aller Art sowie deren Verknüpfungen - u. Anschlusspunkte wie Schaltschränke, Kabelverteilerkästen, Hydranten u. a. sowie die Standorte der Straßenbeleuchtung einschl. deren Steuerungen zwingend zu beachten. Die Planung ist diesen Standorten anzupassen.
Standortanforderungen von Straßenbeleuchtung, Kabelverteilerschränken, Hydranten u. dgl. können, soweit nach den Regeln der Technik möglich und sinnvoll, sowie rechtlich zulässig, auf Verlangen des Bauherrn verändert werden. Die hierbei anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Veranlassers.
- Denkmalschutz
Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (Art. 8 Abs. 1 DSchG) wird hingewiesen:
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt 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 freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Anlagen

Pflanzliste A

- Bäume:
 - Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 - Quercus robur (Stiel-Eiche)
 - Rosa pseudacacia (Röhrchen)
 - Tilia cordata (Winter-Linde)
- Mindestqualität: Solitärblume 4xv, StJ 20-25 cm
- Sträucher:
 - Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Cornus mas (Kornelkirsche)
 - Corylus avellana (Hasel)
 - Ligustrum vulgare (Liguster)
 - Rosa spec. (bodenbedeckende Rosen)
 - Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
 - Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)
- Mindestqualität: Sträucher, 2xv bzw. im Container, 60 - 100 cm

Pflanzliste B

- Bäume:
 - Acer campestre (Feld-Ahorn)
 - Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Prunus avium (Vogel-Kirsche)
 - Quercus robur (Stiel-Eiche)
 - Sorbus aucuparia (Eberesche)
 - Tilia cordata (Winter-Linde)
- Mindestqualität: Solitär, 3xv, 200-250 cm
- Sträucher:
 - Cornus mas (Kornelkirsche)
 - Corylus avellana (Hasel)
 - Crataegus monogyna (Weißdorn)
 - Crataegus laevigata (Weißdorn)
 - Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
 - Prunus spinosa (Schlehe)
 - Rosa carolina (Hunds-Rose)
 - Rosa rubiginosa (Wein-Rose)
- Mindestqualität: Sträucher, 2xv, 60-100 cm

VERFAHRENSVERMERKE

- Für die Erarbeitung des Entwurfes: H. P. Gauff Ingenieure GmbH & Co. KG
Nürnberg, den 26.01.2011
- Der Gemeinderat von Ebersdorf hat in seiner Sitzung vom 22.09.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Gewerbegebiet West, Teilgebiet III" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.10.2009 ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 30.09.2009 hat in der Zeit 23.10.2009 bis 27.11.2009 nach Bekanntmachung vom 16.10.2009 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 30.09.2009 hat in der Zeit 23.10.2009 bis 27.11.2009 stattgefunden.
- Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 01.06.2010 wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im der Zeit vom 26.07.2010 bis 27.08.2010 beteiligt.
- Für den Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 01.06.2010 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im der Zeit vom 26.07.2010 bis 27.08.2010 öffentlich ausgelegt.
- Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 25.11.2010 wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB im der Zeit vom 20.12.10 bis 14.01.2011 wiederholt öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Ebersdorf hat mit Beschluss vom 25.01.2011 den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 25.11.2010 als Satzung beschlossen.
Ebersdorf den 01.02.2011
Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 11.02.2011 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Ebersdorf, den 14.02.2011
Bürgermeister

Gemeinde Ebersdorf
b. Coburg
LANDKREIS COBURG

BEBAUUNGS- UND
GRÜNORDNUNGSPLAN
"GEWERBEGEBIET EBERSDORF
WEST, TEILGEBIET 3"

Nürnberg, 25.11.2010			
	DATUM / NAME	GEÄNDERT	GEÄNDERT
ENTWURF	30.09.09/BöK	01.06.2010/BöK	
GEZEICHNET	30.09.09/BöK	25.11.2010/BöK	
GEPRÜFT			
FLÄCHE			
PROJEKT NR.	2113 -		

Gauff Ingenieure
H. P. Gauff Ingenieure GmbH & Co. KG
Passauer Straße 7, 90480 Nürnberg
Tel. 0911/9409-0, Fax. 0911/9409-187
http://www.gauff.com

WCF Landschaftsarchitekten GmbH
Vordere Cramerstraße 11
90475 Nürnberg
Telefon +49 (0)911 94003 0
Telefax +49 (0)911 94003 10
Internet www.wcf-nuernberg.de
Geschäftsführer: Landschaftsarchitekten Dipl.-Ing. Prof. Gerd Kuhnert BOLA DAS, Hubert Heilmann, Michael Völz, Sigrid Zent