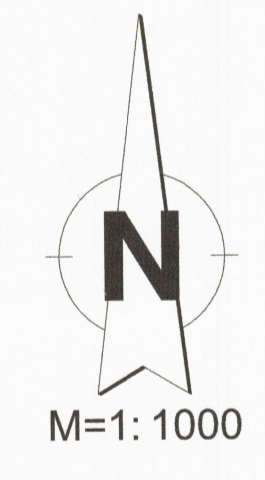




**Bebauungsplan
Gewerbegebiet Ebersdorf
West, Teilgebiet 2**



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
 - 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
- 159/125 Flurstücksnummer
- Maß 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
- 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:
1. 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.
 2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 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 (OKFBS) bis zur Schnittlinie der traufseitigen Außenwand mit der Dachlauhöhe. Abweichend hiervon ist im Gewerbegebiet I ein gemeinschaftlicher Werbepylon mit einer Gesamthöhe von 365 m u.N.N. zulässig.
 - 2.2 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kann die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch Nebenablagen, Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von maximal 0,90 überschritten werden, soweit die zeichnerischen Festsetzungen im Planteil dem nicht entgegenstehen.
 - 2.3 Bauverbotszonen
 - Gemäß § 9 (1) FStrG dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 m von der BAB 73 Bundesautobahnen 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 entlang der Kreisstraße CO-13-nu 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.
 - 2.4 Baubeschränkungszonen
 - Im Übrigen bedürfen, gemäß § 9 (1) FStrG, Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesratsenbaubehörde, 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 Straßenbaubehörde erteilt werden, wenn bauliche Anlagen längs CO-13-nu in einer Entfernung bis zu 30 m, jeweils gemessen vom Rand der Fahrbahndecke, errichtet, erheblich geändert oder so anders genutzt werden sollen (Baubeschränkungszone). Dies gilt auch für Zäune und Werbeanlagen.
 - 3. Bauweise / Abstufungsflächen
 - 3.1 Es gilt eine abweichende Bauweise. Baukörper sind in uneingeschränkter Länge zulässig, soweit die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten wird.
 - 3.2 Es gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 4 und Abs.5 BayBO.
 - 4. Dachgestaltung
 - Da sich die großen Dachflächen der gewerblichen Bebauung besonders negativ auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken können, sind Dacheindeckungen 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 Kleinclima und den Wasserhaushalt ebenso ausdrücklich erwünscht.
 - 5. 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 Werbepylon mit einer Gesamthöhe von bis zu 365 m u.N.N. zulässig.
 - 6. 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 Mittelstreifenstellplätze in versickerungsfähigem sowie wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, soweit die örtlichen Bodenbedingungen dies erlauben.
 - 7. Immissionschutz
 - 7.1 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 45691-2:2008-12, 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} im Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet.
 - 8. Versorgungsleitungen
 - Leitungen zur Versorgung des Baugebietes sind innerhalb des Geltungsbereiches unterirdisch zu verlegen.
 - 9. Grünordnerische Festsetzungen
 - 9.1 Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen.
 - 9.2 Grünflächen
 - Eine Quierung 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.
 - 9.2.1 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.
 - 9.2.2 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.
 - 9.2.3 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.
 - 9.3 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.
 - 9.4 Anteil der zu begrünenden Flächen
 - Es ist mindestens ein Anteil von 10 % der Bauflächen grünlerisch zu gestalten und zu erhalten.
 - 9.5 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 Geländereiles zulässig.
 - 9.6 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.
 - 9.7 Einfriedungen
 - Einfriedungen sind im Geltungsbereich nur in Form von Zäunen zulässig. Die Zäune sind ausschließlich als transparente Stabzitter 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.
 - 9.8 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.
 - 9.9 Abwasserbeseitigung
 - Für die Baugrundstücke ist zusammen mit dem Bauantrag eine qualitative Beurteilung gemäß DWA Merkblatt 153 nachzuweisen.
 - 10.2 Soweit auf den Baugrundstücken eine Flächenbefestigung von mehr als 60 % realisiert werden soll, ist hierfür auf dem Grundstück eine ausreichende Oberflächenwasserrückhaltung nachzuweisen.
 - 10.10 Hinweise
 - 11. 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.
 - 11.2 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.
 - Standortänderungen 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.
 - 11.3 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 freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

- Anlagen**
- Pflanzliste A**
 Bäume:
 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 Quercus robur (Stiel-Eiche)
 Robinia pseudacacia (Robinie)
 Tilia cordata (Winter-Linde)
 Mindestqualität: Sollitärbaum 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 (Eibesche)
 Tilia cordata (Winter-Linde)
 Mindestqualität: Sollitär, 3xv, 200-250 cm
- Sträucher:
 Cornus mas (Kornelkirsche)
 Corylus avellana (Hasel)
 Crataegus monogyna (Weißdorn)
 Crataegus laevigata (Weißdorn)
 Loniceria xylosteum (Heckenkirsche)
 Prunus spinosa (Schlehe)
 Rosa carina (Hunds-Rose)
 Rosa rubiginosa (Wein-Rose)
 Mindestqualität: Sträucher, 2xv, 60-100 cm

VERFAHRENSVERMERKE

- A. Für die Erarbeitung des Entwurfes: H. P. Gauff Ingenieure GmbH & Co. KG
 Nürnberg, den 26.01.2011
- B. 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)
- C. 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.
- D. 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.
- E. Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 01.06.2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im der Zeit vom 26. 07.2010 bis 27.08.2010 beteiligt.
- F. Der 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 ausgestellt.
- G. 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 ausgestellt.
- H. 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.
- Bürgermeister Ebersdorf den 02.02.2011
- I. 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.
- Bürgermeister Ebersdorf, den 14.02.2011

**Gemeinde Ebersdorf
b. Coburg
LANDKREIS COBURG**

**BEBAUUNGS- UND
GRÜNORDNUNGSPLAN
"GEWERBEGBEIT 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
JBG 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
 Vorderer Cramerstrasse 11
 90478 Nürnberg

Geschäftsführer
 Landschaftsarchitekten Dipl. Ing.
 Hubert Hofmeier
 Michael Volt
 Sigrid Zewel

Telefon +49 (0)911 94603 0
 Telefax +49 (0)911 94603 10
 Internet www.gjbg.com.de