

PRÄAMPEL
 Der Markt Ebrach erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom (BGBl. I S. 1802) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom (GVBl. S. 74) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom (GVBl. S. 286) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom (BGBl. I S. 1802), diesen Bebauungsplan als Satzung.



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
 - SO Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 Nr. 3 - großflächiger Einzelhandel zulässig
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - o.8 Grundflächenzahl nach § 16 (2) Nr. 1 BauNVO
 - GFZ 1.6 Geschößflächenzahl nach § 16 (2) Nr. 2 BauNVO
 - I Zahl der Vollgeschosse nach § 16 (2) Nr. 3 BauNVO
 - H 9,50 m Höhe der baulichen Anlage nach § 16 (2) Nr. 3 BauNVO, max. 9,50 m, gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt zwischen Wand und Dach, bei Fußsicher gemessen an der Firsthöhe
 - Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - o offene Bauweise
 - PD 10° Pultdach mit max. 10° Dachneigung
 - Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
 - Baulinie gem. § 23 Abs. 2 BauNVO
 - Bauverbotszone zur Staatsstraße
 - Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Staatsstraße B22 Würzburger Straße
 - Onsstraße "Schwimmbadweg"
 - Fuß-/ Radweg (öffentliche Verkehrsfläche)
 - Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - öffentliche Grünfläche
 - Private Grünfläche
 - Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - Bäume Neupflanzung
 - Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Nutzungsschablone
- | Art der baulichen Nutzung | max. Anzahl der Vollgeschosse |
|-----------------------------------------------|-------------------------------|
| Grundflächenzahl nach § 16 (2) Nr. 1 BauNVO | 1 |
| Geschößflächenzahl nach § 16 (2) Nr. 2 BauNVO | 2 |
| Bauweise | max. Höhe |
| Dachneigung | max. Höhe |
- 780 geplante Grundstückszufahrt/-ausfahrt
 - Flurnummern
 - Nachbargebäude
 - Fläche des Nachbargrundstückes
 - Fläche Norma
 - Asphaltbereich neu
 - Parkplätze neu
 - Anlieferungsbereich

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- (SO) Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO**
 - Der Markt Ebrach beabsichtigt, angesichts konkreter Entwicklungsabsichten eines Einzelhandelsbetriebs, einen Bebauungsplan "SO-Einzelhandel" für einen ca. 5.000 m² großen Bereich an der Durchfahrtsstraße B22 Würzburger Straße aufzustellen. Zur Erhaltung der Kaufkraft im Gemeindegebiet sowie der Verbesserung der örtlichen Versorgungslage möchte der Markt Ebrach den Bebauungsplan "SO-Einzelhandel" aufstellen. Durch die Herstellung optimaler Versorgungsstrukturen sowie optimaler Verkaufs- und Betriebsabläufe, können moderne und zukunftsfähige Standard errichtet werden. Angesichts der konkreten Entwicklungsabsichten, wurden im Vorfeld die Möglichkeiten einer Ansiedlung des Lebensmittel-discounters auf dem vorliegenden Grundstück in Ebrach geprüft. Diese Prüfung konnte positiv abgeschlossen werden. Mit der Aufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters geschaffen werden.
 - Zur Begrünung der Stellplatzflächen wird ein standortgerechter Laubbaum je angefangener 10 Stellplätzen mit mindestens 1 Laubbaum festgesetzt.
- Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB), Freiflächengestaltung (Art. 5 BayBo)**
 - Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke, soweit sie nicht als Geh- oder Fahrtflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge befestigt sein müssen, sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.
 - Zum Schutz des Oberbodens (nach DIN 18915) ist der belebte Oberboden vor Beginn jeder Baumaßnahme abzuheben, in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vermischung und Vergeudung zu schützen.
- Versorgungsleitungen**
 - Die Verlegung von Versorgungsleitungen ist auf die geplanten Bäume abzustimmen. Es ist auf einen Sicherheitsabstand von mindestens 2,50 m zu achten. Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen vorzusehen. Entsprechendes gilt bei der Neupflanzung von Bäumen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
 - Fassaden**
Es sind die Außenwände der geplanten Baukörper vorzugsweise zu verputzen, oder zu streichen. Als Verkleidungen sind auch Materialien wie Holz, Aluminium- und/oder Stahlblechwellen und Naturstein zulässig, sofern sie 1/3 der Gesamfläche nicht übersteigen.
 - Dachfarben**
Übliche Dachfarben wie rot, braun, schwarz / anthrazit und grau sind zulässig.
 - Einfriedigungen**
Falls Einfriedigungen vorgesehen werden sollen, sind diese nur in Form stark durchbrochener Ausgestaltung (z. B. Stahlgittermatten) zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen auf der Innenseite der zur Bepflanzung vorgesehenen Flächen zu errichten, sie dürfen die Pflanzflächen nicht umschließen. Einfriedigungen zwischen den Baugrundstücken sind auf der Grundstücksgrenze zu errichten. Betonsockel sind untersagt.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Funde, die im Zuge von Erd- oder Bauarbeiten gemacht werden, sind gemäß Art. 8 DSchG anzuzeigen.**
 Art. 8 Abs. 1 DSchG: 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 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 bleibsen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Umweltprüfung**
 - Für den Bebauungsplan ist nach BauGB Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung erforderlich. Die Umweltprüfung wird als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.
 - Werden Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastenverdacht schließen lassen, ist das Landratsamt Bamberg unverzüglich zu informieren.
 - Das Sichtfeld ist von geschlossenen Anpflanzungen, Stapeln etc. die eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante haben freizuhalten.
 - Rückschnitt von Gehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig.

D. ERSCHLIEßUNG

- Versorgung mit Wasser, Strom, Telekom, Breitband**
 Das Plangebiet ist bereits durch den "Schwimmbadweg" erschlossen. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Markt Ebrach.
- Entwässerung**
 Das Niederschlagswasser der Straßen- und Parkflächen ist über geeignete Entwässerungseinrichtungen aufzufangen und in den öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten.
- Verkehr**
 Es handelt sich um private Verkehrsflächen. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt über "Schwimmbadweg". Die Anlieferungszeiten sind auf die Zeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr beschränkt. Eine Nachanlieferung ist ausgeschlossen.

E. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Ausgleichsmaßnahmen**
 Die Ausgleichsflächenberechnung hat eine Kompensationsfläche von 2.359,89 m² ergeben. Davon werden 310,22 m² im Plangebiet mit einem Faktor von 0,7 als intensiv (gut beplanzte) Grünfläche festgelegt und angerechnet. Die Restfläche von 2.049,67 m² müssen außerhalb des Baugrundstückes nachgewiesen werden.

F. INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 12 BauGB mit dem Tage seiner Bekanntmachung in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplan im Verfahren nach § 12 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am im Amtsblatt Nr. ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des vorhabensbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 iVm. § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des vorhabensbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 iVm. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde eine Woche vorher bekannt gemacht.
- Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 31.08.2022 als Satzung beschlossen.

(Siegel) Markt Ebrach, den

Daniel Vinzens
Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt

(Siegel) Markt Ebrach, den

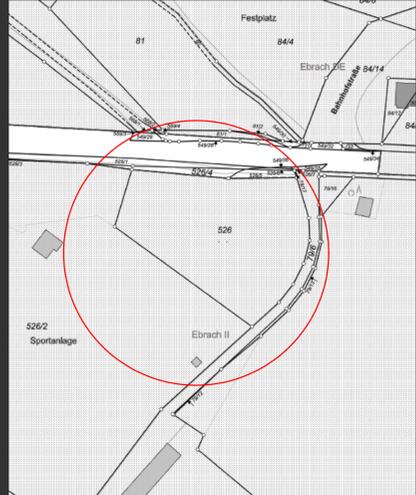
.....

Daniel Vinzens
Erster Bürgermeister

(Siegel) Markt Ebrach, den

.....

Daniel Vinzens
Erster Bürgermeister



imagine.
 architektur & design

Bebauungsplan "Weiherseetal - Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel"

Änderung eines Bebauungsplanes zur Ausweisung SO-Einzelhandel für den Neubau einer Norma Filiale in Ebrach

Adresse: Würzburger Straße/ Schwimmbadweg 96157 Ebrach
 Gemarkung: Ebrach Flurstück: 526 + Teilfläche 526/2

BAUHERR Norma Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co. KG	ARCHITEKT imagine. Dipl.-Ing. Ludwig Seibert Berliner Platz 2 90489 Nürnberg Tel. 0911 664 88 227 buero@imagine-art.de
---------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

BAUTEIL
 Bebauungsplan

DATUM	GEZEICHNET	MASSSTAB	INDEX
06.02.2023	Neuner	1:500	

bebauungsplan

