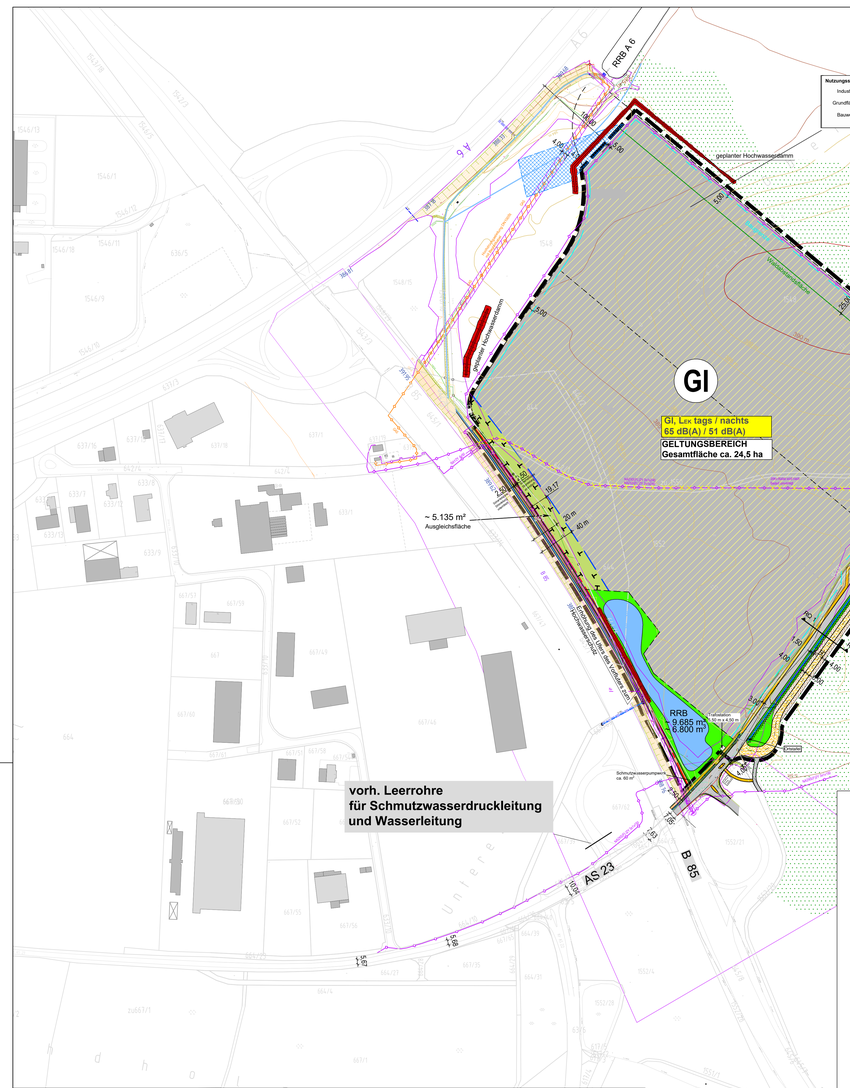

LEGENDE

A) PLANLICHE FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 + 2 BauGB)

Das Baugebiet wird im Gemeinde- und Sondergebiet
"Industriegebiet Schafhof (Ost)" nach § 9 BauNVO als Industriegebiet ausgewiesen.

Das Plangebiet gliedert sich nach Maßgabe der Festsetzungen in der Planzeichnung in:

1. Industriegebiet (GI)
2. öffentliche Verkehrsflächen
3. öffentliche Grünflächen
4. Flächen für Versorgungsanlagen

Nutzungsschablone			
Industriegebiet	GI 1	-	max. Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	0,80	10.00	Baumassenzahl (BMZ)
Bauweise (offen)	o	SD/PD/FD/SH	Dachformen SD = Satteldach PD = Pultdach FD = Flachdach SH = Shedform

Nutzungsschablone			
Industriegebiet	GI	-	max. Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	0,80	10.00	Baumassenzahl (BMZ)
Bauweise (offen)	o	SD/PD/FD/SH	Dachformen SD = Satteldach PD = Pultdach FD = Flachdach SH = Shedform

- Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
- Anbauverbotszone (20 / 40 m) gem. FStrG
- Baubeschränkungszone (40 / 100 m) gem. FStrG
- Waldabstandszone (25 m, soweit Wald angrenzt)

2. VERKEHRSFLÄCHEN, ÖFFENTLICHE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Angabe der Ausbaubreite
- Längsparkstreifen
- Gehweg
- Grünstreifen, Bankett
- LKW-Wirtschaftsweg zum Sandabbaugebiet
- Lagerfläche Forst
- Anwandweg

Versiegelung:
Fußwege, wenig befahrene Fahrspuren und Stellplätze sind nur im unbedingt notwendigen Umfang zu befestigen. Hierfür sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden (z.B. Rasengittersteine, Naturstein, Betonsteinpflaster mit Rasenfugen, wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenbahnen.

3. GELTUNGSBEREICH

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

B) VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN (DURCH TEXT)

1. AUSSCHLÜSSE (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Für alle Baugebiete gilt:
Sex- oder Erotik-Shops, Bordelle sowie sonstige Betriebe aus der Erotikbranche sind nicht zugelassen.
Folgendende Betriebe sind ebenfalls ausgeschlossen:
Ausgeschlossen werden Krematorien, Betriebe der Abfallverwertung, Tierverwertung, Schlachthof, Schrotthandel und Schrottverwertung, Tierkörperbeseitigungsanstalten, Betriebe zum Umschlagen von Abfällen, Grüngutanlage, Aufbereitungsanlagen bestehender Böden und sonstiger belastetem Materialien,Industrieanlagen mit hohem Emissionspotential.
Zum Schutz des Grundwassers sind Tiefengeothermie, Grundwasserwärmepumpen und Brauchwasserbrunnen nicht zugelassen.
Die Ablagerung belasteter Böden ist nicht zugelassen.

2. EINZELHANDELSBETRIEBE

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind maximal drei Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von je maximal 800 m² zulässig.

3. FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10)

Bauverbotszone:
Gem. § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz (FStrG) besteht entlang der bestl. BAB A 6 eine 40 m tiefe und entlang der B 85 eine 20 m tiefe Bauverbotszone (gemessen vom äußeren Rand der befestigten bestehenden Fahrbahn bzw. des Seitenstreifens). Diese Zone ist von Hochbauten jeglicher Art freizuhalten. Der betreffende Abstand gilt auch für Werbeanlagen.
Mit Parkplätzen ist ein Mindestabstand von 15,0 m vom Fahrbahnrand der Bundesstraße und von 30,0 m von der Autobahn einzuhalten. Ansonsten darf die Bauverbotszone nur geringfügig oder bedarfsgerecht unterschritten genutzt werden, Auffüllungen und Abgrabungen größeren Umfangs (h > 1,0 m) sind jedoch nicht zulässig.

Die Verlegung von öffentlichen Kanälen zur Entsorgung des Industriegebietes ist in der Bauverbotszone vorbehaltlich der Gestattung der Straßenbaubehörde zulässig.

Baubeschränkungszone:
Gem. § 9 Abs. 2 FStrG besteht außerdem eine Baubeschränkungszone (gem. FStrG) entlang der B 85 und der 100-Meter Baubeschränkungszone entlang der bestl. Autobahn A 6 (jeweils: Auffahrt) sind bauliche Anlagen vorbehaltlich der Zustimmung der Straßenbaubehörde zulässig.
PKW-Stellplätze und Tiefbauten (Kanäle) sind auch außerhalb der bebaubaren Fläche zulässig.

zu 3. **Sichtflächen:**
An Grundstücksausfahrten müssen nach beiden Richtungen Sichtdreiecke mit Schenkellängen von 30 m, gemessen von der Mitte der Fahrbahn, und mit einem Abstand von 3,00 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Erschließungsstraße, gewährleistet sein.
Innerhalb dieser Flächen darf die Sicht in einer Höhe ist von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und aufhaltenbemerkenden Bewuchs freizuhalten.
Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber oder ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich.
Die sichten sachkundigen Personen, die aus dem Grundstück auf die Erschließungsstraße ausfahren wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

4. BAUKÖRPER / GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Bauhöhe:
Betriebsgebäude und sonstige bauliche Anlagen sind bis zu einer Gebäudehöhe von 15 m zulässig.
Hochregallager oder ähnliches bis zu einer Gebäudehöhe von 22 m.
Die Gebäudehöhe (= Firsthöhe) wird ermittelt ab der mittleren Höhe der Erschließungsstraße im Bereich des Baugrundstücks. Bei Eckgrundstücken ist die tiefer liegende Straße maßgebend für die Höhenbestimmung.

Die Höhenbeschränkungen gelten nicht für technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung wie z.B. Kamine, Lüftungsanlagen, Aufzüge. Sie gelten ferner nicht für Belichtungen und freistehende Kamine.

Gebäudelänge:
Eine Gebäudelänge von über 50 m ist zulässig, soweit die zulässige GRZ nicht überschritten wird.
§ 22 BauNVO

Dächer:
Zugelassen sind Satteldach- (versetzte) Pultdächer und Sheddächer bis max. 30° Dachneigung sowie Flachdächer.
Flachdächer, sofern nicht mit Nutzung durch Photovoltaikanlagen belegt, sind mit min. 20% des Flachdaches mit einer Dachbegrünung zu versehen.

Dacheindeckung:
Farbe: sämtliche Rot-, Braun-, Schwarz- und Grautöne sind zulässig.
Metallblicher ist nur zulässig, wenn sie dauerhaft beschichtet sind (Lack, Kunststoff).

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen:
Bei der Verwendung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sollte darauf geachtet werden, dass möglichst blendfreie Module verwendet werden.

5. EINFRIEDUNGEN, STÜTZMAUERN UND AUSSENBELEUCHTUNG

Stützmauern:
Gebäudebedingte Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Einfriedungen:
Einfriedungen sollen empfindenfreundlich gestaltet werden. Zugelassen sind Maschendraht- oder Stahlgitterzäune bis zu einer Höhe von 2,20 m, ohne Sockel mit einem unteren Zaunabstand von 10 cm über der Bodenfläche.

Einfriedungen entlang der Bundesstraße B 85 sowie der BAB 6 sind auch innerhalb der Bauverbotszone zulässig, sie sind jedoch, mit Ausnahme von Pflegeöffnungen, ohne Tür- bzw. Toröffnungen auszuführen.

Außenbeleuchtung:
Außenleuchtungen und Parkplatzbeleuchtungen sind so anzubringen, dass eine Blendwirkung für den Straßenverkehr ausgeschlossen ist.

6. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur zulässig für im Industriegebiet ansässige Betriebe.
Es sind gemäß § 33 BauGB i.V. mit Art. 7 FStrG die folgenden Bedingungen festzuhalten.
Werbeanlagen stellen „sonstige Anlagen" nach FStrG dar.
Innerhalb der 40 m Baubeschränkungszone entlang der B 85 dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die sich auf den Straßenverkehr störend auswirken.
Werbeplätze sind, vorbehaltlich des § 33 BVO und einer jeweils im Einzelfall erforderlichen Ausnahmegenehmigung des Landratsamtes Amberg-Sulzbach - unterer Verkehrsbehörde bis zu einer Höhe von 25,0 m auf dem Grundstück zulässig. Zulässig sind außerdem:

- Werbefahnen
- Werbeanlagen am Gebäude (je Fassadenseite max. 25% der jeweiligen Fassadenfläche)
- maximal 2 freistehende Werbetafeln pro Grundstück (Größe max. 3 x 5 m, Höhe max. 5 m)

Alle Werbeanlagen sind unabhängig von ihrer Lage stets am Maßstab der Verbote des § 33 BVO zu messen und erfordern im Einzelfall eine Ausnahmegenehmigung der Unteren Verkehrsbehörde am Landratsamt.

7. FREILEITUNGEN UND LEITUNGSRECHTE (s. hierzu auch Punkt 3.7 in der Begründung)

Freileitungen sind nicht zulässig.

8. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Überörtliche Anbindung:
Die überörtliche Anbindung des Industriegebiets erfolgt über die Bundesstraße B 85 bzw. die Bundesautobahn A 6 (Autobahnanschlusstelle Amberg Ost / Schafhof).

Die Zufahrt und Abfahrt zum bzw. vom Industriegebiet erfolgt über die beiden Anschlussrampen der höhenfreien Anbindung der AS 23 mit der B 85.

Erschließung:
Die Erschließung des Industriegebiet erfolgt ausschließlich über eine neu zu errichtende Erschließungsstraße mit einseitigem Geh- und Radweg in Verlängerung der AS 23 an der Bundesstraße des Gelbungsbereiches.
Ölbtch, parallel dazu wird als Ersatz für den bestehenden Wirtschaftsweg ein neuer wassergebundener Wirtschaftsweg für den Landwirt Bauernfeind, der das Anwesen Schafhof bewirtschaftet, mit Anbindung an die bestehende Straße errichtet. Dieser Wirtschaftsweg wird, bedeutet, dass Wirtschaftswege werden 4 m breite forstwirtschaftliche Lagerflächen angelegt. Zur Abschirmung dieser beiden Verkehrswege voneinander erfolgt dazwischen die Anlage eines Heckenstreifens.

Unmittelbare Zu- und Abfahrten von der Bundesstraße zu den Baugrundstücken ist nicht zulässig.
Dies gilt auch für Bauabteilungsfahrten.

Zufahrten und Fahrbahnen auf den Baugrundstücken können asphaltiert werden. Es wird jedoch empfohlen, wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Auf eine geordnete Entwässerung ist zu achten.

Pkw-Stellplätze:
Es wird empfohlen, Stellplätze mittels wassergebundener Decke, Schotterrasen oder Pflaster mit Rasenfuge zu befestigen.
Jeder Betrieb hat für Kunden und Personal ausreichend Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem separat ausgewiesenen Parkplatz zur Verfügung zu stellen.

Sonstige Erschließung:
Parallel zu dem bestehenden Entwässerungsgraben entlang der B 85 wird zur Pflege des Entwässerungsgrabens und der westlichen Ausgleichsfläche ein wassergebundener Anwandweg angelegt.

9. VER- UND ENTSORGUNG

Energieversorgung:
Die Energieversorgung erfolgt durch Erdverkabelung mit Anschluss an bestehende Anlagen der Bayernwerk AG.

Gasversorgung:
Die Gasversorgung des Baugebietes kann über die im GI "Schafhof I" bestehende Verdichterstation der Bayernwerk AG erfolgen.

Wasserversorgung:
Das Industriegebiet wird an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Ebermannsdorf angeschlossen.

Abwasserbeseitigung / Oberflächenwasser:
Die Entwässerung des Industriegebietes erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser wird über ein Pumpwerk und Druckleitung in die gemeindliche Kanalisation beim Industriegebiet Schafhof I eingeleitet. Die Reinigung der Abwässer erfolgt in der Kläranlage der Gemeinde Ebermannsdorf.

Das anfallende Regenwasser wird in einem neu zu errichtenden Regenrückhaltebecken (RRB) zwischengespeichert und gedrosselt über einen bestehenden Durchlass in der B 85, einen offenen Graben und das bestehende Rückhaltebecken RRB "Schafhof I" in den "Ebantaach" eingeleitet. Für das Einleiten von Oberflächenwasser in den Vorfluter ist eine gehobene Erlaubnis nach § 15 WHG erforderlich.

Keller und tiefer liegende Gebäude oder Grundstücksteile sind über Hebeanlagen zu entwässern.
Die Ableitung von Grundwasser mittels Drainagen ist nicht gestattet.

Mit den Bauvorlagen ist ein detailierter **Entwässerungsplan** vorzulegen.

Im Grundrissplan sind darzustellen:

- die Lage der Grundleitungen getrennt nach Schmutz- bzw. Regenwasser
- die Entwässerung von befestigten Flächen
- die Lage von Revisionsschächten bzw. den Anschluss an den öffentlichen Kanal
- evtl. erforderliche Regenrückhaltesysteme
- evtl. erforderliche Öl- oder Fettabscheider und dergleichen

Versickerung und Regenwasserzuführung auf den Grundstücken:
Eine Versickerung ist nur in grundwasserunempfindlichen Bereichen möglich, wenn sichergestellt ist, dass keine grundwassergefährdenden Stoffe enthalten sind. Ansonsten ist eine Versickerung nicht zugelassen.
Oberflächenbefestigungen mit wasserdurchlässigen Belägen (wie Rasengittersteine oder Betonsteine) werden empfohlen.

Auf den Baugrundstücken ist bei Bedarf ein Regenrückhalt nachzuweisen. Die Bemessung des auf den privaten Baugrundstücken zu installierenden Rückhaltevolumens ist mit der Gemeinde Ebermannsdorf abzustimmen und unter Zugrundelegung des Bebauungsplanentwurfs und der maßgebenden Regenintensität im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

10. IMMISSIONEN / EMISSIONEN

Lₑₓ tags / nachts 65 dB(A) / 51 dB(A)	Immissionsrelevanter, flächenbezogener Schallleistungspegel tags/dem/nachts
	Flächen der zugelassenen Schallleistungspegel (L_{EK})

Den folgenden Festsetzungen liegen die schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen der Ingenieurbüro für Bauphysik Wolfgang Sorge GmbH, Nürnberg, Bericht 11757-1 vom 17. April 2013 zugrunde.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den folgenden Tabellen angegebenen Emissionskontingente L_{EK} a nach Din 45691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	Emissionskontingent Lₑₓ in dB(A) tags (06.00 - 22.00 Uhr)	nachts (22.00 - 06.00 Uhr)
GI	65	51

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (5) und (7) $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i,k}$ zu ersetzen ist.

Weiter wird der Einhaltung ist mit dem Bauantrag oder vor Baubeginn zu erbringen.

Maßgebliche Bezugsfläche für die Umrechnung der betrieblichen Schallleistungspegel sind die im Plan gekennzeichneten Teilflächen innerhalb der Baugrenzen in den jeweiligen Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionswert an den maßgeblichen Immissionsorten um mind. 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Für schlafzuteilfähige Räume im Sinne der DIN 4109; 1989-11 (z.B. Büro-, Besprechungs- oder Schulungsräume,) ist der Nachweis der Einhaltung der Außenlärm (v.a. Gewerbe- und Verkehrslärm) nach Maßgabe der vorgenannten Norm nachweislich sicherzustellen.
Es wird empfohlen, die schutzbedürftigen Räume mit ausreichend bemessenen Lüftungseinrichtungen auszustatten, so dass eine Lüftung über die Fenster entbehrlich ist.

Betriebsinhaber- bzw. Betriebsleiterwohnungen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig

Emissionen:
Gegenüber den Straßenbauvorhaben der BAB A 6, der B 85 und der AS 23 können keine Ansprüche wegen Lärm oder anderen Einwirkungen und aus Emissionen aus dem Bestand und Betrieb der BAB A 6, der B 85 und der AS 23 geltend gemacht werden.

Gegenüber dem Betrieben der Sandabbaus können keine Ansprüche wegen temporärer Immissionswirkungen aus dem Betrieb des Sandabbaus in der Vorrangfläche KS 17 (z.B. durch Sprengungen) geltend gemacht werden.

Gegenüber der „Zeustachen Bahn AG" können keine Ansprüche wegen Immissionen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Betriebsablauf ausgehen, geltend gemacht werden.

11. BRANDSCHUTZ

Bei der Planung sind die einschlägigen Vorschriften und Normen des Brandschutzes
(z.B. Bayerische Bauordnung) zu beachten.

Im Baugebiet kann von der Gemeinde Ebermannsdorf ein Löschwassergrundschutz von 96 m³/h gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 nicht zur Verfügung gestellt werden. Jeder Bauwerber hat den erforderlichen Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Rollfeuerverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz individuell zu ermitteln und gut durch entsprechend dimensionierte Löschwasserleitungen sicherzustellen.

12. LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

Das Plangebiet wird derzeit als forstwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet.
Die bestehenden Wegeanbindungen und Zufahrten zu den angrenzenden forstwirtschaftlichen Flächen bleiben weitgehend erhalten oder werden wieder hergestellt.

Auf der Gefährdung durch Windbruch (umstürzende Bäume) innerhalb der Waldabstandszone
(25,00 m Abstand zur Waldgrenze) wird hingewiesen.
Soweit Waldflächen außerhalb des Geltungsbereiches an das Baugrundstück angrenzen, sind die in einem Abstand von weniger als 25 Metern zur Grundstücksgrenze beflindlichen Gebäude durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verstärkter Dachstuhl) vor Schäden durch umfallende Bäume zu sichern.

13. BODENDENKMÄLER

Gemäß Auswertung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege mittels neuesten ALS- Daten (Airborneleasercandaten) liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie im unmittelbaren Umfeld des geplanten Vorhabens keine ausgewiesenen Bodendenkmäler. Im Planungsraum befinden sich jedoch etliche Kohlenmeiler unbekannter Zeitstellung.

Sollten bei dem Bauvorhaben dennoch Bodendenkmäler und die unscheer erkenntbaren Kohlemeiler zu Tage treten, unterliegt dies der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG. Diese müssen unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Außenstelle Regensburg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde angezeigt werden.

14. ALTLASTEN

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten bekannt.

C) PLANLICHE FESTSETZUNGEN / GRÜNORDNUNG

Grünordnerische Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB):

- Pflanzung von Hecken auf öffentlichen Grünflächen
- Pflanzung von Bäumen auf öffentlichen Grünflächen
- Öffentliche Grünfläche
- Feuchtbereich, Boden oberflächlich ammoniert von mehreren Gräben durchzogen
- Ausgleichsfläche
- Vorhandener Graben bzw. feuchter Muldenbereich
- Graben neu

Bepflanzungen:

Öffentliche Flächen:

Öffentliche Flächen werden lt. Darstellung des Bebauungsplanes begrünt.

Der Grünstreifen zwischen Wirtschaftsweg und Erschließungsstraße Baugebiet wird mit einer Hecke aus heimischen, standortgerechten Wildgehölzen aus autochthoner Aufzucht bepflanzt. Die Arten sind gemäß unten stehender Artenliste auszuwählen.
Die Ausgleichsflächen werden nach dem Ausgleichsflächenkonzept des Umweltberichts bepflanzt. Unterhaltspflichtig ist die Gemeinde Ebermannsdorf.

private Flächen:
Nicht überbaute Flächen, sowie für den betriebsbedingt nicht notwendige Flächen, insbesondere Böschungen sind mit heimischen Sträuchern und Hecken, Laubbäumen lt. Artenliste wiederäglich zu bepflanzen. Die Flächen sind möglichst naturnah und extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Zur Eingrünung der Parkplatzbereiche ist je 10 befestigter Stellplätze die Pflanzung mindestens eines Baums 1. oder 2. Ordnung lt. unten stehender Artenliste verpflichtend vorgeschrieben.

Zusätzlich ist auf den jeweiligen Parzellen je 200 m² versiegelter oder überbauter Grundstücksfläche in heimischer Laubbaum, mindestens 2. Ordnung s. Artenliste oder ein Obstbaum, Hochstamm, zu pflanzen.

Entlang der jeweiligen Parzellengrenzen zur B 85 bzw. zur Autobahn A 6 sind mindestens 3-reihige Wildgehölzhecken lt. unten stehender Artenliste anzulegen. Die Pflanzung ist mindestens zweimalig versetzt vorzunehmen.
Bei mehr als 50 m² herkömmlicher Fassadenfläche ist eine Fassadenbegrünung zum Schutz der Fassade vor Verwitterung und zur Unterstützung der Begrünung des Baugebiets anzupflanzen. Es kommen an Ranken zum Kletterpflanzen verwendet werden. Bei Schlingen und Ranken sind geeignete Kletterhilfen vorzusehen. Alternativ kann je 50 m² herkömmer Fassadenfläche die Pflanzung von je 5 m² Wildgehölzhecke erfolgen.

Pflanzabstände: Die Baumpflanzungen bzw. teilweiziehlen Strauchen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen einzuhalten. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind geeignete Schutzmaßnahmen auf Kosten des Verursachers in Abstimmung mit den Leitungsträgern durchzuführen.

Mindestens 20 % der Flächdächer (v.a. Bürogebäude, Pförtner- und Nebengebäude) sind mit einer Dachbegrünung zu versehen.

Artenliste:
Diese Artenliste ist verbindlich für die vorgeschriebenen Bepflanzungen lt. Grünordnerischen Festsetzungen anzuwenden. Für darüber hinaus gehende Bepflanzungen dürfen alternativ auch andere Arten verwendet werden, ausdrücklich mit Ausnahme von Hänge-, Trauer- und Pyramidenformen,
Nadelgehölze wie Fichten, Tannen, Thujen und Scheinzypressen
(Eiben sind zulässig)
Buntlaubige Gehölze (wie blau, rot, gelb oder weißlaubig)

Großkaume (Bäume 1. Ordnung)			
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Quercus robur	Stiel-Eiche
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Tilia cordata	Winter-Linde
Fraxinus excelsior	Esche	Juglans regia	Walnuss

Mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung)			
Acer campestre	Feld-Ahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Betula pendula	Birke	Prunus communis	Holzbirne
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Malus sylvestris	Holzapfel		

Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3xv, m.B. 14-16 cm Stammumfang zu pflanzen.

Sträucher			
Cornus sanguinea	Hartriegel	Rosa canina	Hundsrose
Corylus avellana	Hasel	Rosa rubiginosa	Weinrose
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Rubus fruticosus	Brombeere
Ligustrum vulgare	Liguster	Rubus idaeus	Himbeere
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Rubus ulmus	Himbeere
Prunus spinosa	Schlehe	Salix caprea	Salweide
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	Salix cinerea	Salweide
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere	Viburnum lantana	W. Schneeball
Rosa arvensis	Kriech. Rose	Viburnum opulus	Gew. Schneeball

Auf Grund der aktuellen Feuerbrandgefahr im Gebiet sollte bis auf Weiteres auf die Verwendung von hochanfälligen Wirtspflanzen verzichtet werden.
Strauücher sind mindestens in der Qualität verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60/100 cm Höhe zu pflanzen.

D) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- vorgesehene Grundstücksgrenzen
- bestehende Gebäude
- bestehende Grundstücksgrenzen
- abgemarkter Weg
- 548 Flurstücksnummer
- 425,00 Höhenschichtlinien
- Wassergraben
- Gasleitung unterirdisch mit Sicherheitszone
- Erdkabelverlegen Versorgung Bayernwerk
- Abbruch Freileitung Bayernwerk
- Stromleitung unterirdisch mit Sicherheitszone
- Waldflächen außerhalb des Geltungsbereiches
- geplanter Hochwasserdamm

E) HINWEISE DURCH TEXT

siehe Begründung

Gemeinde Ebermannsdorf

Landkreis Amberg-Sulzbach

Verbindlicher Bauleitplan

BEBAUUNGSPLAN

mit Grünordnungsplan

Bebauungsplan Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet Raststätte, Tanken & Rasten, Verkauf Schafhof III (Ost) vom 23.02.2015

1. Änderung

Industriegebiet

Schafhof (Ost)

- Logistikzentrum und weitere Industrieansiedlung -

Vorentwurf
vom 06.08.2018
M = 1 : 2.000

Planverfasser Bebauungsplan:
SEUSS Ingenieure GmbH
Wiener-von-Siemens-Straße 24, 92224 Amberg
Telefon: 09621/1731-0, Fax: 09621/773131
info@seuss-ingenieure.de, www.seuss-ingenieure.de

Planverfasser Grünordnungsplan:
NEIDL + NEIDL
landschaftsarchitektur und freiraumplanung
FRANKENSTRASSE 7
DEGGENDORF/DONAU

07-087.00 SE/NEI