

Bebauungsplan Industriegebiet Schafhof I

3. Änderung

Erweiterung nach Norden



BEBAUUNGSPLAN

„INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIET SCHAFFHOF I“

3. ÄNDERUNG

GEMEINDE: EBERMANNSDORF
LANDKREIS: AMBERG-SULZBACH
REGIERUNGSBEZIRK: OBERPFALZ

BEGRÜNDUNG

ZUM ÄNDERUNGSENTWURF VOM 05.03.1999

VORHABENSTRÄGER:

Ebermannsdorf

....., DEN 2. Juli 1999

.....
GRUBER, 1. BÜRGERMEISTER

INGENIEURBÜRO REUTHER & SEUß GmbH
WERNER-VON-SIEMENS-STRASSE 34
92224 AMBERG

TELEFON 09621/7731-0

TELEFAX 09621/7731-31

AMBERG, DEN 05.03.1999



BEBAUUNGSPLAN
INDUSTRIEGEBIET SCHAFFHOF I
3. ÄNDERUNG

1) Aufstellungsbeschuß

für die 3. Änderung des Bebauungsplanes GI-Gebiet Schaffhof I am
16.11.1998 mit anschließender öffentlicher Bekanntmachung (§ 2, BauGB)

2) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

nach § 4, Abs. 1, BauGB lt. Anschreiben vom26.11.1998.....

3) Billigungs- und Auslegungsbeschuß

am18.01.1999..... mit anschließender öffentlicher Bekanntmachung
(§ 3, Abs. 2, BauGB).

4a) Einmonatige öffentliche Auslegung

nach § 3, Abs. 2, BauGB von10.03.199..... bis12.04.199.....

4b) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

nach § 4, Abs. 2, BauGB lt. Anschreiben vom04.03.1999.....
Abgabetermin am12.04.1999.....

5) Satzungsbeschuß

nach § 10, BauGB vom19.04.1999.....

6) Prüfungsergebnis

Mitteilung des Prüfungsergebnisses lt. Schreiben vom

7a) Anzeige

beim Landratsamt Amberg-Sulzbach nach § 11, Abs. 3, BauGB am
.....

**7b) Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde gemäß Schreiben des
Landratsamtes vom16. Juli 1999..... nicht geltend gemacht.**

7) Inkrafttreten:

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am5. Juli 1999.....
ortsüblich bekanntgemacht. (§ 11, Abs. 3, BauGB)

**Der geänderte Bebauungsplan tritt mit dieser
Bekanntmachung in Kraft.**

Ebermannsdorf, den

.....
Gruber, 1. Bürgermeister

B) Festsetzung durch Text

1. Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Die vorgesehene Erweiterung des bestehenden GI/GE-Gebietes Schafhof nach Norden bis zur Autobahn A 6 stellt eine sinnvolle und wirtschaftliche Abrundung des Industriegebietes dar, da diese Erweiterungsfläche bereits komplett straßenmäßig erschlossen ist.

Es liegt bereits ein konkreter Ansiedlungswunsch eines Bauwerbers für die Erstellung von Ausstellräumen für Campingwägen bzw. die Schaffung von Abstellplätzen für PKW vor.

1.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ebermannsdorf nicht enthalten. Die entsprechende Flächennutzungsplanänderung soll im Parallelverfahren nach § 8 Nr. 3 BauGB durchgeführt werden.

1.3 Lage, Größe und Beschaffenheit

Die ca. 2,9 ha große Erweiterungsfläche wird begrenzt im Süden und Westen von dem bereits bestehenden GI/GE-Gebiet, im Osten von der Bundesstraße B 85 und im Norden von der Autobahn A 6.

Das Gelände fällt leicht von Westen nach Osten ab.

Der Geltungsbereich der Erweiterungsfläche umfasst das Flurstück Nr. 637/1 der Gemarkung Diebis.

1.4 Erschließung

1.4.1 Verkehr

Die gesamte Erweiterungsfläche ist durch die vorhandene nördliche Erschließungsstraße des bestehenden Baugebietes bereits erschlossen. Erforderlich ist lediglich die zusätzliche Anordnung eines Wendeplatzes am östlichen Ende dieser Erschließungsstraße.

1.4.2 Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

Der Anschluss erfolgt an die vorhandenen Wasserleitungen und Kanäle in der bestehenden Erschließungsstraße.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der Nutzung

Festsetzung als Industriegebiet (GI) gemäß § 9 Abs. 1 Bau NVO.

Zulässig sind Nutzungen gemäß § 9 Abs. 2 und 3 Bau NVO:

2.2 Die Lärmemissionen sind wegen der Nähe zur Wohnbebauung zu beschränken auf 65 dbA/am² am Tage und 50 dbA/m² in der Nacht (GI 1) bzw. 55 dbA/m² in der Nacht (GI 2).

2.3 Die Obergrenze der GRZ wird auf 0,8 nach § 17 Abs. 1 Bau NVO festgelegt. Die höchstzulässige GFZ beträgt 2,4 sowie teilweise 0,3. Offene Bauweise nach § 22 Bau NVO. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Plan festgelegt, Baulinien werden nicht festgelegt.

2.4 Stellplätze sind grundsätzlich entsprechend dem Bedarf auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

siehe Ziffer 3.1 und 3.3 des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.10.1993/
07.02.1994.

jedoch: Ziffer 3.1.3 entfällt (da Art. 12 BayBO 1994 aufgehoben).

C) Grünordnung

Die Gemeinde Ebermannsdorf hat beschlossen, gemäß AG Bau ROG die Eingriffsregelung gemäß § 8a BNatschG nicht anzuwenden, da sie den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf andere Weise Rechnung wie folgt trägt:
Der "Fürstengraben", ein Gewässer III. Ordnung, soll im Bereich zwischen Diebis und Schafhof auf eine Länge von ca. 1300 m renaturiert werden. Der dafür erforderliche Grunderwerb ist westlich der jetzigen Grabentrasse zusammenhängend auf den Fl.Nr. 588, 577 und 576 möglich.

Die Renaturierung erfolgt durch 2 Maßnahmen:

- Verlegung der Bachtrasse des zur Zeit begradigten Bachverlaufes zu einem mäandrierenden Verlauf mit unregelmäßigen Bachquerschnitten.
- Standortgerechte Bepflanzung des Vorlandbereiches.

Die Planung der Maßnahme erfolgt in enger Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Amberg (Herr Baumann und Herr Hierhammer).

1. Bepflanzung auf öffentlichem Grund

1.1 Zu erhaltender Bewuchs

Zu erhalten ist der vorhandene Bewuchs zwischen der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches und der Autobahn A 6.

Der vorhandene Bewuchs besteht aus Ahorn, Eichen, Haselnuss, Linde, Pappel, Birke, Föhre sowie Pfaffenhut.

1.2 Zusätzliche Bepflanzung bzw. Eingrünung

An der Bundesstraße 85 ist zur landschaftlichen Einbindung ein 25 m breite Streifen öffentlicher Grünfläche festgelegt (25 m ab der Grenze des Gültigkeitsbereichs des Bebauungsplanes). Die äußeren 10 m bleiben bis zur Erweiterung des Bundesstraße unverändert, die inneren 15 m sind in den Randbereichen mit Sträuchern und im Kernbereich mit Großbäumen neu anzupflanzen.

Für Baumreihen gilt: Baumabstand - 10 m;

Verwendung nur einer Baumart (Stiel-Eiche)

2. Bepflanzung auf Privatgrund

Es ist vom jeweiligen Bauwerber verbindlich ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Mindestwerte der Durchgrünung

(Vorgaben für die Freiflächengestaltungspläne):

- Von der Industrie- und Gewerbegebietsfläche sind 10 % als private Grünfläche auszuweisen; (hierbei sind die Pflanzstreifen zur Eingrünung und Durchgrünung entlang der Straßen mit verrechenbar)
- Von den privaten Grünflächen sind 50 % mit Gehölzen zu bepflanzen; bevorzugt an den Grundstücksgrenzen.
- An den Grundstücksgrenzen sind mind. 4 m breite Streifen privater Grünfläche mit dichten mindestens dreireihigen Hecken zu bepflanzen.
- Je 200 m² Gewerbe-/Industriegebiet ist ein Baum zu pflanzen, mit mindestens 15 cm Stammumfang (in 1,00 m Höhe).

D Weitere Festsetzungen

1. Leitungen der Ferngas Nordbayern GmbH

Innerhalb des Schutzstreifens der Ferngas-Hochdruckleitung dürfen keine Gebäude errichtet und keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Gasleitungen und der Kabel beeinträchtigen oder gefährden.

Erdarbeiten innerhalb des Schutzstreifens sind nur mit schriftlicher Zustimmung der Ferngas Nordbayern GmbH zulässig.

Die Leitungstrasse muss für regelmäßige Kontrollen und Streckenbegehungen zugänglich und der 8,0 m breite Schutzstreifen für den Fall von Leitungsreparaturen mit Fahrzeugen und Arbeitsmaschinen ungehindert befahrbar sein. Bäume dürfen nur bis zu einem Abstand von 2,0 m zu der Gasleitung gepflanzt werden.

2. Stromkabel der OBAG

Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit der OBAG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Bei Arbeiten im Gefährdungsbereich von Versorgungsanlagen (je 1 m beiderseits der Trasse) ist der genaue Verlauf, insbesondere die Tiefe, durch Graben von Suchschlitzen festzustellen.

Bei Unklarheiten ist in jedem Fall Rücksprache mit dem zuständigen OBAG-Regionalzentrum zu nehmen.

Auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen wird hingewiesen.

3. Werbeanlagen

Werbeanlagen innerhalb der Anbauverbotszone der A 6 (das sind 40 m gemäß § 9 Abs. 1 FStrG) bzw. der B 85 (d.s. 20 m gemäß § 9 Abs. 1 FStrG) sind nicht zulässig.

Werbeanlagen innerhalb der Anbaubeschränkungszone (d.s. bei der A 6: 100 m bzw. bei der B 85: 40 m, jeweils gemessen vom nächstgelegenen Fahrbahnrand), bedürfen der Zustimmung durch die jeweils zuständige Straßenbaubehörde.

Für Werbeanlagen dürfen grundsätzlich keine Farben verwendet werden, die zu Verwechslungen mit amtlichen Verkehrszeichen führen können. Wechsellicht wird nicht gestattet. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs.

4. Beleuchtungsanlagen

Beleuchtungsanlagen sind so anzubringen, dass Verkehrsteilnehmer der A 6 bzw. der B 85 nicht geblendet werden.

5. Einzäunung

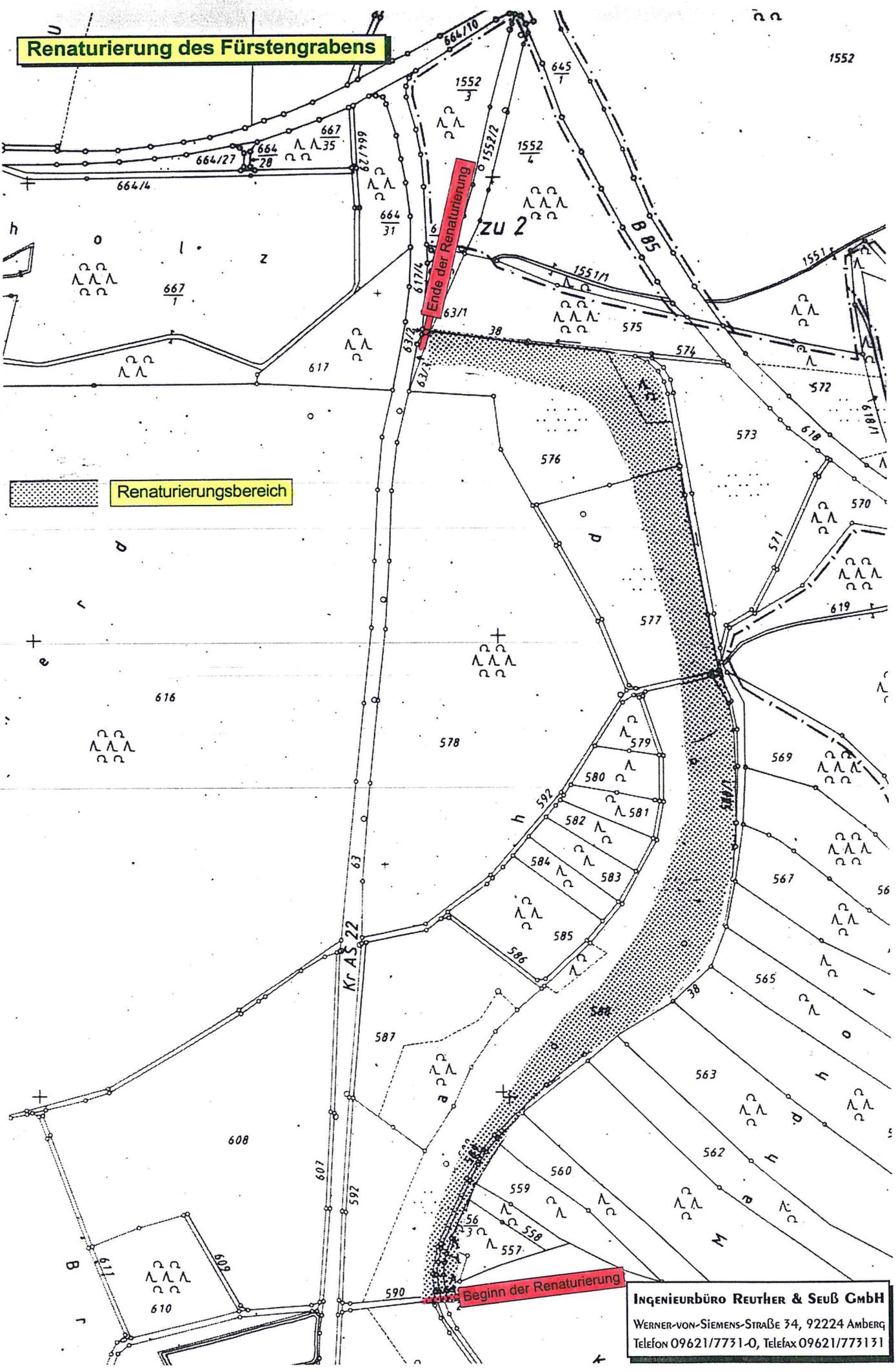
Die Grundstücke entlang der A 6 sind tür- und torlos zur A 6 einzuzäunen.

6. Emissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass gegenüber den Straßenbulasträgern der A 6 bzw. der B 85 keine Ansprüche wegen Lärm oder andere von diesen Straßen ausgehenden Emissionen geltend gemacht werden können.

Renaturierung des Fürstengrabens

1552



Renaturierungsbereich

Ende der Renaturierung

Beginn der Renaturierung

INGENIEURBÜRO REUTHER & SEUß GmbH
WERNER-VON-SIEMENS-STRASSE 34, 92224 AMBERG
Telefon 09621/7731-0, Telefax 09621/7731 31