

BEGRÜNDUNG / FESTSETZUNGEN

ZUM

BEBAUUNGSPLAN

„INDUSTRIEGEBIET SCHAFHOF II“

GEMEINDE EBERMANNSDORF

LANDKREIS AMBERG-SULZBACH

in der Fassung vom 05.03.1999

D) HINWEISE DURCH TEXT

Anlage textliche Hinweise zum Bebauungsplan "Industriegebiet Schafhof II" in der Fassung vom 22.10.1998

Gemeinde Ebermannsdorf, Landkreis Amberg-Sulzbach

1. Gesetzliche Grundlagen:

- BauGB (Baugesetzbuch)
- BauNVO (Baunutzungsverordnung)
- BayBO (Bayerische Bauordnung)
- BayNatG (Bayer. Naturschutzgesetz)

2. Planungsanlaß, planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Planungsanlaß

Im bestehenden GE/GI-Gebiet Schafhof I ist lediglich noch eine Fläche von ca. 2 ha verfügbar. Es liegen jedoch bereits zwei konkrete Ansiedlungswünsche zweier Bauwerber für die Erstellung eines Autorasthofes sowie die Fabrikation von Lastwagenanhängern mit einem Gesamtflächenbedarf von ca. 10 ha vor.

Diese Ansiedlungswünsche mehrerer Unternehmen erfordern die schnellstmögliche Bereitstellung von geeigneten Bauflächen. Die vorgesehene Fläche ist aufgrund seiner Möglichkeiten zur verkehrlichen Anbindung für ein GI-Gebiet bestens geeignet.

2.2 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.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit

Das ca. 12 ha große Industriegebiet liegt etwa in der Mitte zwischen den Städten Amberg und Schwandorf am Kreuzungspunkt der Bundesautobahn A 6 Nürnberg - Waidhaus mit der Bundesstraße 85 Amberg - Schwandorf. Es wird begrenzt im Osten von der Bundesstraße B 85, im Süden von der Bundesautobahn A 6, und im Osten und Norden jeweils vom Truppenübungsplatz "Freihölser Forst" (US-Teil).

Das Gelände fällt insgesamt leicht von Nordwesten nach Südosten ab.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flurstücke :

Gemarkung Diebis: Fl.-Nr. 636, 635/2

Gemarkung Pittersberg: Fl.-Nr. 1543/16, 1546/1

Fl.-Nr. 1542/3 (Teilfläche), 1543 (Teilfläche), 1547 (Teilfläche)

(Anmerkung: Die im Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates Ebermannsdorf aufgeführten Flur-Nummern sind aus einem veralteten Lageplan entnommen und weichen deshalb ab.)

4. Erschließung

4.1 Verkehr

4.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über eine eigene Zufahrtsstraße, die an die westliche Auffahrtsrampe des planfreien Knotenpunktes der Bundesstraße B 85 mit der Staatsstraße St 2151 anbindet und bis zur nördlichen Industriegebietsgrenze größtenteils auf der Trasse einer Panzerstraße des Übungsplatzes parallel zur B 85 verläuft. Die Zu- und Abfahrt zur B 85 kann in jeder Richtung über die Auf- und Abfahrtsrampen der St 2151 erfolgen.

Querschnitt Zufahrtsstraße:

6,50 m Fahrbahn, Asphalt

2 x 1,50 m Bankette, befahrbar, begrünt

2 x 2,00 m Entwässerungsmulde, begrünt

13,50 m öffentlicher Straßenraum

4.1.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt in Fortsetzung der Zufahrtsstraße mit einer Haupterschließungsstraße, die vorerst bis zur Mitte des Industriegebietes geführt wird. Die weitere Linienführung der Haupterschließungsstraße ist abhängig von der zukünftigen Flächenbelegung bzw. der Parzellierung der verbleibenden Industriegebietsfläche.

Querschnitt Haupterschließungsstraße:

6,50 m Fahrbahn, Asphalt

2,50 m Mehrzweckstreifen, Schotterrasen

1,50 m Grünstreifen, Bepflanzung

10,50 m öffentlicher Straßenraum

4.1.3 Anbindung des militärischen Übungsplatzes

Im Zuge der Anbindung der Industriegebietszufahrtsstraße an die westliche Auffahrtsrampe der St 2151 erhält der Übungsplatz eine direkte Zufahrt von der St 2151.

Der Anbindungsbereich der Zufahrtsstraße des Industriegebietes und der Übungsplatzzufahrt mit der St 2151 wird zu einem Knotenpunkt gemäß RAS-K-1 mit Links- und Rechtsabbiegestreifen in der St 2151 ausgebaut.

Vom Straßenbauamt Sulzbach-Rosenberg ist in diesem Zusammenhang vorgesehen, die bisherige unfallträchtige Übungsplatzzufahrt zwischen den zwei westlichen Rampen der St 2151 aufzulassen.

Als Ersatz für die durch den Bau der Industriegebietszufahrtsstraße entfallenden Panzerstraße wird an der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze eine neue Panzerstraße mit wassergebundener Decke erstellt.

4.2 Wasserversorgung

Der Anschluß erfolgt an die vorhandene gemeindeeigene Wasserleitung. Anschlußpunkt ist bei der Wendeplatte im GI/GE-Gebiet Schafhof I, wobei die Kreuzung der Autobahn A 6 mittels geschlossener Rohrdurchpressung erfolgt.

4.3 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Industriegebietes erfolgt im Trennsystem. Das gesamte Schmutzwasser wird am Tiefpunkt des Baugebietes (südliches Ende des Versorgungstreifens) gesammelt und an den vorhandenen Schmutzwasserkanal im GI/GE-Gebiet Schafhof I angeschlossen, wobei die Kreuzung der Autobahn A 6 mittels geschlossener Rohrdurchpressung erfolgt.

Das Regenwasser wird in einem getrennten Kanal erfaßt und an den vorhandenen Rohrdurchlaß \varnothing 800 mm durch die B 85, der sich unmittelbar nördlich der Kreuzung BAB A 6 / B 85 befindet, angeschlossen.

Vor der Einleitung in den Durchlaß ist ein entsprechend bemessener Regenrückhalteteich erforderlich.

Der betreffende Rohrdurchlaß kreuzt anschließend die Autobahn (\varnothing 1000 m) und führt dann als offener Vorflutgraben bis zum "Elsenbach".

4.4 Stromversorgung

- durch Erdverkabelung OBAG

5. 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).

5.1 Bepflanzung auf öffentlichem Grund (siehe Bebauungsplan Ziffer 5.1)

5.1.1. Zu erhaltener Bewuchs

Zu erhalten ist der vorhandene Bewuchs zwischen der geplanten äußeren Erschließungsstraße und der Bundesstraße 85 (siehe Lageplan M = 1:1000).

Er dient als Sichtschutz, Blendschutz, Lärmschutz und Staubschutz aus dem Übungsplatz "Freihölser Forst" gegenüber der B 85.

Der vorhandene Bewuchs besteht aus Fichten, Lärchen, Ahorn, Föhren, Birken, Weiden sowie als Unterbewuchs Ginster, Wildrose, Himbeere und Lupinen.

Zu erhalten ist ferner der vorhandene Bewuchs an der Südgrenze des Bebauungsgebietes zwischen der Autobahn A 6 und der geplanten Grundstücksgrenze (Breite 7 - 8 m), der als Blendschutz für die Autobahn A 6 dient. Es handelt sich hierbei überwiegend um Fichten, Tannen und Lärchen.

Weiterhin zu erhalten ist der vorhandene Bewuchs an der westlichen und nördlichen Grenze des Geltungsbereiches. Es handelt sich hierbei um Fichten, Lärchen, Föhren, Erlen, Weiden, Birken, Ahorn, Wacholder, Ginster und Tannen.

5.1.2 Zusätzliche Bepflanzung bzw. Begrünung

Die Bereiche um das Regenrückhaltebecken sowie im Straßenanbindungsknoten an die Staatsstraße St 2151 sind mit Sträuchern, durchmischt mit Einzelbäumen, zu bepflanzen. Hierbei sind die Sichtdreiecke jedoch von Bepflanzung mit mehr als 80 cm Höhe freizuhalten.

Die äußere Erschließungsstraße von der Anbindung an die St 2151 bis zum Baugebiet (siehe Regelprofil I) erhält als Straßenbegleitgrün beidseitig ein Bankett mit Entwässerungsmulde mit einer Gesamtbreite von jeweils 3,5 m.

Die innere Erschließungsstraßen erhalten auf jeweils einer Seite einen Multifunktionsstreifen, Breite 2,5 m, der mit Schotterrasen befestigt ist, während die andere Straßenseite von einem Grünstreifen Breite 1,50 m begleitet wird. Die Bepflanzung des Grünstreifens erfolgt mit Sträuchern.

Artenliste:

Heckenpflanzungen aus Wildgehölzen, mind. 3-reihig (Auswahl)
(Pflanzabstand 1 m x 1 m / in Gruppen von mind. 3 - 5 einer Art)

Arten / Qualitäten:

3 % Acker Campestre	HE	2xv	100-125
2 % Wildapfel / Wildbirne	H	STU	8-10 mind.
17 % Cornus Sanguinea	STR.	2xv	60-100
5 % Corylus Avellana	STR.	2xv	60-100
15 % Viburnum Lantana	STR.	2xv	60-100
15 % Lonicera Xylosteum	STR.	2xv	60-100
15 % Ligustrum Vulgare	STR.	2xv	60-100
10 % Roisa Canina	STR.	2xv	60-100

Einzelbäume in Heckenpflanzung und öffentlichen Grünflächen

Arten / Qualitäten:

Sorbus Aucuparia	STB	3xv	o.B.	16-18
Carpinus	STB	2xv	m.DB	16-18

5.2 Private Pflanzungen (siehe Bebauungsplan Ziffer 5.2)

Vorschlagsliste für Baumpflanzungen:

- Obstbäume als Halb- oder Hochstämme StU 10/12 cm
- Ahorn in Sorten
- Linde
- Esche
- Vogelbeere
- Weißbuche

Vorschlagsliste für Wildgehölzpflanzungen:

Hasel, Wildrose, Schlehe, Liguster, Hartriegel, Faulbaum, Weiden in Sorten,
Weißdorn, Heckenkirsche, Ahorn in Sorten, Eberesche

Pflanzgröße: Str. 2 x v.60/100

Nicht gepflanzt werden dürfen exotische Pflanzenformen wie:

Hänge-, Trauer- oder Pyramidenformen,

buntlaubige Gehölze (wie rot-, gelb- oder weißlaubig)

6. Weitere Festsetzungen und Hinweise

6.1 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.

6.2 Beleuchtungsanlagen

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

6.3 Einzäunung

Die Grundstücke entlang der A 6 und der B 85 sind tür- und torlos zur A 6 bzw. B 85 hin einzuzäunen.

6.4 OBAG-Kabel

- Bei Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von 2,5 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen mit der OBAG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- Auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) wird hingewiesen.

6.5 Stromleitung (Freileitung) der US-Army

Innerhalb des 20 m-Schutzstreifens im Bereich der Freileitung der US-Army dürfen keine Bauwerke errichtet, keine Bäume und Sträucher gepflanzt und keine Maßnahmen betrieben werden, die den Bestand oder Betrieb der Stromversorgung gefährden.

6.6 Bodenversiegelung

In dem Baugebiet tragen, abgesehen von den geplanten Gebäuden, auch die befestigten Straßen, Wege und Grundstückszufahrten zur Bodenversiegelung bei. Hierbei wird nicht nur die Grundwasserneubildung verringert, sondern auch der Abfluß in die Gewässer verschärft.

Aus diesen Gründen sollen möglichst alle befestigten Flächen aus wasser-durchlässigen Belägen, wie Rasengittersteine oder mind. Betonverbundsteine, hergestellt werden.

Bei versickerungsfähigem Untergrund sollte das Niederschlagswasser über Sickeranlagen (Schächte, Gräben mit Schotter oder Kiesfüllung) dem Untergrund zugeführt werden.

Bereits im Baugenehmigungsbescheid kann die wasserrechtliche Erlaubnis für Versickerungsanlagen mit beantragt werden (anhand eines Beiplanes), wenn folgende Auflagen erfüllt werden:

- es darf nur Niederschlagswasser abgeleitet werden
- Dritte dürfen nicht beeinträchtigt werden, d.h., Versickerungsanlagen dürfen nicht unmittelbar an Grundstücksgrenzen angelegt werden, um eine Überflutung des Nachbargrundstückes zu vermeiden.

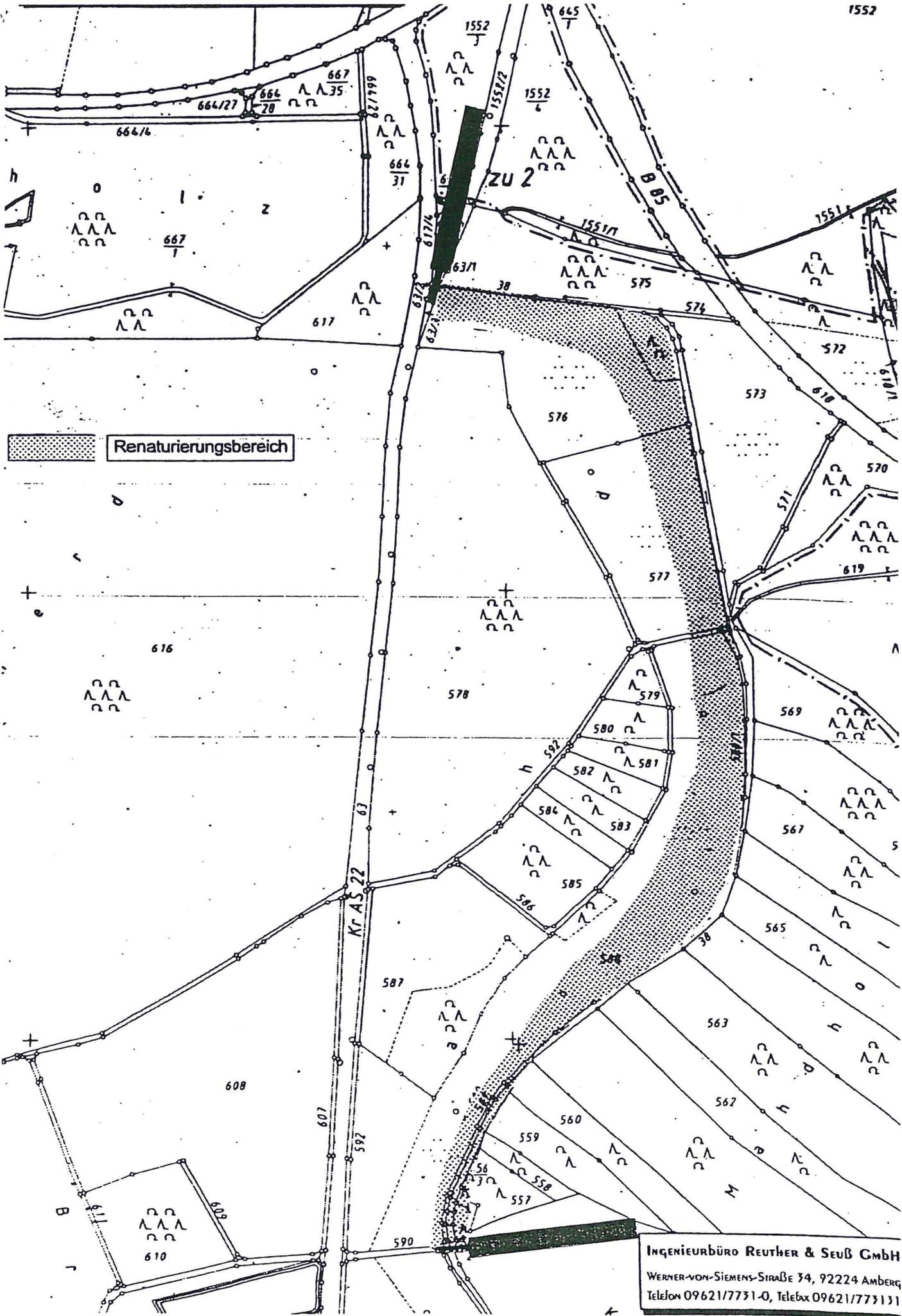
6.7 Emissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass vom naheliegenden Truppenübungsplatz Emissionen wie Lärm, Staub und Erschütterungen und auch der Ablauf von Oberflächenwasser ausgehen. Schadensersatzforderungen künftiger Bewohner des Baugebietes, Forderungen auf Einschränkungen des Übungsbetriebes sowie sonstige Ansprüche werden weder vom jeweiligen militärischen Benutzer der Liegenschaft noch vom Bund als Grundstückseigentümer, noch von der Gemeinde Ebermannsdorf anerkannt.

Ebenso können gegenüber den Straßenbaulastträgern der A 6 bzw. der B 85 keine Ansprüche wegen Lärm oder andere von diesen Straßen ausgehenden Emissionen geltend gemacht werden.

7. Befreiungen:

Befreiungen von Festsetzungen werden nur mit Zustimmung der Gemeinde vom Landratsamt erteilt, wenn die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB erfüllt sind.



INGENIEURBÜRO REUTHER & SEUB GmbH
 WERNER-VON-SIEMENS-STRASSE 74, 92224 AMBERG
 TELEFON 09621/7731-0, TELEFAX 09621/773131

10

10

A.) VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN (DURCH PLANZEICHEN)

Erläuterungen in
der Schablone

1	2
3	4
5	6

1. Art der baulichen Nutzung
2. Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
3. Grundflächenzahl GRZ
4. Baumassenzahl
5. Dachausbildung
6. Bauweise

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)



Industriegebiet (BauNVO §9)

III

3 Vollgeschosse als Höchstgrenze

2. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)



Offene Bauweise



Baugrenze

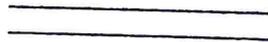


40m Bauverbotszone zur Autobahn (nach §9 FStrG)



100m Beschränkungszone zur Autobahn (nach §9 FStrG)

3. VERKEHRSLÄCHEN / ÖFFENTLICHE FLÄCHEN



Straßenverkehrsfläche bestehend, öffentlich



Straßenverkehrsfläche geplant, öffentlich



Straßenverkehrsfläche nicht öffentlich (Übungsplatzzufahrt)



Mehrzweckstreifen



Grünstreifen bzw. Grünflächen mit Bepflanzung geplant



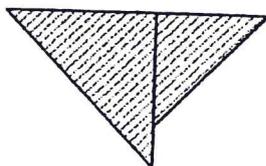
Grünstreifen ohne Bepflanzung (Bankett, Mulde)



Regenrückhalteteich



offener Graben bzw. Vorflutgraben



Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge. Im Bereich der Sichtflächen ist keine Bebauung, Bepflanzung oder sonstige Sichtbehinderung von mehr als 0,80m Höhe über den Verbindungslinien der Fahrbahn zulässig.

4. GELTUNGSBEREICH



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

5. PFLANZLICHE FESTSETZUNGEN / GRÜNORDNUNG



Heckenpflanzungen aus Wildgehölzen mindestens 3-reihig (Ausnahme)



Einzelbäume in Heckenpflanzungen und öffentlichen Grünflächen



zu erhaltender bestehender Bewuchs (Bäume und Sträucher als Blendschutz für die A6 bzw. für die B85)

B.) VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN (DURCH TEXT)

1.) Baukörper

1.1. Offene Bauweise

1.2. Abstandsflächen

a) nach Art. 6 und 7 BayBO

b) 5,50 m Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche für Garagen

2.) Wandhöhen

Es gilt jeweils die natürliche Geländeoberfläche. Die Wandhöhe wird von dieser an der Außenwand entlang bis zur Außenkante Dachhaut gemessen.

Es werden jeweils als Obergrenze festgelegt:

- für Verwaltungs- und Bürogebäude:

3 Vollgeschosse bis max. 11m Traufhöhe, wobei Erdgeschoß zwingend und 2 Obergeschosse + Dachgeschoß zulässig sind.

- für Produktionsgebäude:

Gesamthöhe 18m

3.) Dächer

Keine Festlegung von Firstrichtung sowie Dachform, Flachdächer sollten begrünt werden

- Material: Senkrecht strukturierte Metallzäune oder Maschendraht, lebende Zäune (Hecken)
- Sockel: max. 20 cm zu öffentlichen Flächen; zur offenen Landschaft und zu Nachbargrundstücken sind Sockel nicht zulässig.

5.) Lärmemissionen

5.1. Folgende immisionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel dürfen nicht überschritten werden:

Bezeichnung der Teilfläche	hörszulässiger immisionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel je m ² in dB(A)	
	tags	nachts
GI 1	65	60
GI 2-1	65	55
GI 2-2	65	60

- ▪ ▪ ▪ ▪ ▪ ▪ Abgrenzung unterschiedlicher zul. Schalleistungspegel

6.) Grünordnung

6.1 Öffentlicher Bereich

Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen (siehe Ziffer 3 und 5) mit Wildgehölz; durchmischt mit Einzelbäumen. Pflanzarten und Qualität siehe Abschnitt D/Ziffer

6.2 Privater Bereich

Für die Eingrünung im privaten Bereich ist vom jeweiligen Bauwerber verbindlich ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



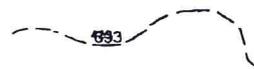
bestehende Wohn- bzw. Nebengebäude



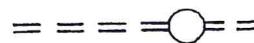
bestehende Grundstücksgrenzen



geplante Grundstücksgrenzen



Höhengichtlinien



bestehende Regenwasserkanäle



bestehende Schmutzwasserkanäle



bestehende Wasserleitung



Böschung vorhanden

1546/1

Flurstücksnummer



Freileitung (US-Army) mit Schutzstreifen

D.) HINWEISE DURCH TEXT

(s. Anlage durch Textgeheft)

E.) VERFAHRENSVERMERKE:

1) Aufstellungsbeschluß

des Bebauungsplanes GI-Gebiet Schafhof II am
22.06.1998 mit anschließender öffentlicher Bekanntmachung (§ 2, BauGB)

2) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

nach § 4, Abs. 1, BauGB lt. Anschreiben vom 26.11.1998

3) Billigungs- und Auslegungsbeschluß

am 18.01.1999 mit anschließender öffentlicher Bekanntmachung
(§ 3, Abs. 2, BauGB).

4a) Einmonatige öffentliche Auslegung

nach § 3, Abs. 2, BauGB von 10.04.1999 bis 12.04.1999

4b) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

nach § 4, Abs. 2, BauGB lt. Anschreiben vom 04.03.1999
Abgabetermin am 12.04.1999

