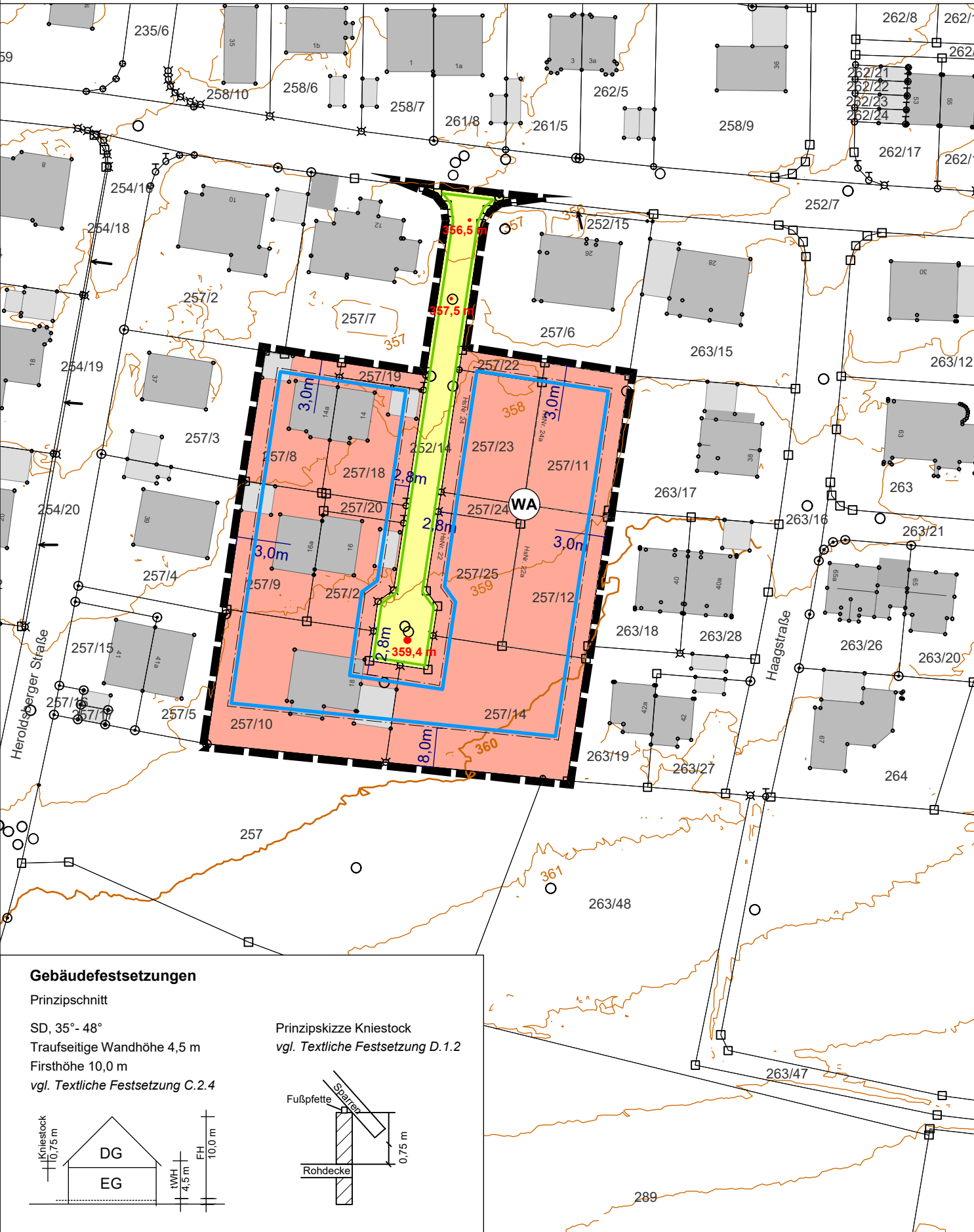


Der Markt Eckental erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr.6) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.12.2022 (GVBl. S. 704) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr.6), diesen Bebauungsplan als Satzung.



A. Zeichnerische Hinweise

- vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
- vorhandene Haupt-/ Nebengebäude
- mögliche Parzellierung
Notarielle Grundzüge stellt die amtliche Vermessung dar
- Höhen in m ü. NHN
Grundlage für die Erschließungsplanung stellt die technische Geländevermessung dar
- Maßkette mit Abstandsangabe in Metern (m)
- Höhe Fahrbahnoberkante Erschließungsstraße

B. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

- Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,8 Geschosflächenzahl (GFZ)
- II Zahl der Vollgeschosse (I+D)
- Höhe der baulichen Anlagen
- TH Traufhöhe 4,5 m
- FH Firsthöhe 10,0 m

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- offene Bauweise
- Baugrenze
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

C. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind.
 2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**
 - 2.1 Zahl der Vollgeschosse
Max. II Vollgeschosse zulässig (E+D), *siehe D.1.1 sowie Prinzipskizze im Planteil*
 - 2.2 Grundflächenzahl GRZ: max. 0,4
 - 2.3 Geschosflächenzahl GFZ: max. 0,8
 - 2.4 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Traufseitige Wandhöhe max. 4,5 m, Firsthöhe max. 10,0 m, jeweils ab Oberkante Erdgeschossfußboden. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand / Oberkante Dachhaut bzw. First (*zur Bemessung siehe auch Prinzipskizze im Planteil*). Die Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) darf im 90-Grad-Winkel zur Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße gemessen max. 30 cm über der Fahrbahnoberkante liegen. Bei Hinterliegergrundstücken darf die EFOK max. 40 cm über der Fahrbahnoberkante liegen. Bezugspunkt ist jeweils der am höchsten gelegene oben definierte Schnittpunkt.
 3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - 3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - 3.1.1 Einzelhäuser und Doppelhäuser sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Pro Gebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig, ein Doppelhaus gilt hierbei als ein Wohngebäude. Die Errichtung einer Doppelhaushälfte an der Grenze eines Grundstücksteils ist nur zulässig, wenn die andere Doppelhaushälfte an derselben Grenze angebaut wird.
 - 3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden. Untergeordnete Bauteile dürfen die Baugrenze straßenseitig bis zu 0,25 m überschreiten.
 - 3.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Nebenanlagen sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen zulässig. Es gelten die Vorschriften der BayBO.
 - 3.4 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)
Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Parallel zur Stichstraße errichtete Garagen müssen mit den Gebäudeseiten, die nicht dem Ein- und Ausfahren dienen, einen Mindestabstand von 0,50 m zum Straßengrundstück einhalten (vgl. E. 4).
 4. **Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
 - 4.1 Gartenflächen im Sinne des Art. 7 Abs. 1 BayBO sowie lediglich unterbaute Flächen sind zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten oder als Rasen- oder Wiesenfläche anzulegen. Sie dürfen nicht mit anorganischen Baustoffen wie Schotter, Glas, Kies und Folien oder Geweben (Geotextilien) und Kunstrasen, allein oder in Kombinationen, überdeckt werden. Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen oder zu bepflanzen.

- Die Verwendung von Geotextilien, Folien sowie vegetationshindernden Schüttungen sind unzulässig. Gehölzpflanzungen sind nur mit heimischen Gehölzen gem. Anlage zur Begründung zulässig. Nadelgehölzhecken sind nicht zulässig.
- 4.2 Versiegelung
Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, sind wasserdurchlässige Beläge zu wählen (z. B. Rasenpflaster, Schotterterrassen).
5. **Sonstige Festsetzungen**
 - 5.1 Maßnahmen zur Bepflanzung von Dächern/Fassaden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Im Plangebiet müssen Flachdächer bis 5° von Garagen und Carports zu mind. 70% extensiv begrünt werden. Es darf ausschließlich heimisches Pflanz- bzw. Saatgut verwendet werden. Die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mind. 10 cm betragen.

D. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

1. Wohngebäude
 - 1.1 Geschosse
Das zweite Vollgeschoss ist nur im Dachgeschoss zulässig.
 - 1.2 Dachform
Zulässig: Satteldach, Walmdach. Der Dachvorsprung darf an der Traufe max. 80 cm und am Ortsgang max. 50 cm betragen. Die Höhe des Kniestocks darf. max. 0,75 m betragen (*siehe Prinzipskizze im Planteil sowie Hinweis E.3*)
 - 1.3 Dachneigung des Hauptdachs: Die Neigung muss zwischen 35° und 48° liegen (*siehe Prinzipskizze im Planteil*)
 - 1.4 Dacheindeckung und Dachaufbauten
Die Dacheindeckung hat in rot bis rotbraun oder grau bis anthrazit zu erfolgen. Glasierte und engobierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zugelassen.
 - 1.5 Fassadengestaltung
Die Gebäude sind mit einem ruhig wirkenden Außenputz in gedämpften Farbtönen zu versehen. Holzverkleidungen sind zulässig. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen. Holzhäuser mit senkrechter Schalung sind zulässig.
2. Garagen
Zulässig: Begrüntes Flachdach (vgl. C.5.1) oder Satteldach mit einer Dachneigung bis max. 38°. Bei Satteldach muss die Firstrichtung an das Hauptgebäude angepasst werden.
3. Grundstückseinfriedungen und Geländegestaltung
Zur Einfriedung der straßenzugewandten Grundstücksgrenzen sind nur Holzlattenzäune mit nicht blickdichten senkrechten oder waagrecht Stäben sowie Metallzäune mit senkrechten Stäben mit einer Höhe bis max. 1,20 m über der Fahrbahnoberkante Erschließungsstraße zulässig. Zur Einfriedung der sonstigen Grundstücksgrenzen sind auch grüne Maschendrahtzäune zulässig. Auffüllungen und Abgrabungen sind bis auf Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante (s. C.2.4) zulässig, zur Straßenseite hin nur bis Oberkante Fahrbahnrand. Terrassentrennwände sind bis zu 2,0 m über dem künftigen Gelände zulässig. Stützmauern aus Beton und Natursteinen sind bis zu 60 cm zulässig.

E. Hinweise

1. Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten: Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mind. 0,5 m Abstand von der Grenze
Gehölze über 2,0 m Höhe – mind. 2,0 m Abstand von der Grenze.
2. Alle mit der Durchführung des Projekts betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frügeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.
3. Die Satzung über die Zulässigkeit von Dachaufbauten vom 27.11.1986 ist zu beachten, sofern der Bebauungsplan nichts anderes regelt.
4. Die Satzung über die Herstellung, Bereithaltung und Gestaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen (Stellplatzsatzung - StS) vom 19.10.2021 ist zu beachten, sofern der Bebauungsplan nichts anderes regelt.
5. Vermeidung von Geräuschbelästigungen durch Wärmepumpen / Klimageräte
Es wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Splitgeräte). Die Aufstellung von Wärmepumpen oder Klimageräten direkt an, oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z.B. Schlafzimmer) sollte vermieden werden. Eine Aufstellung in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektion und sollte daher vermieden werden. Freiräume im Wärmepumpen- / Klimagerätesockel führen zu lärmpegelerhöhenden Schallbrücken. Der Abstand zum Nachbarhaus muss so gewählt werden, dass der für das Gebiet gültige Immissionsrichtwert dort um 5 dB(A) unterschritten wird.

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 29.03.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan als Planungsvorhaben der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.
2. In der Bekanntmachung wurde gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.
3. Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 02.05.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 09.06.2023 bis 10.07.2023 beteiligt.
4. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 02.05.2023 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 09.06.2023 bis 10.07.2023 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekannt gemacht.
5. Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 19.09.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.10.2023 bis 20.11.2023 beteiligt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 19.09.2023 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.10.2023 bis 13.11.2023 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekannt gemacht.
7. Der Markt hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 23.01.2024 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.01.2024 als Satzung beschlossen.

Markt Eckental, den 24.01.2024

Ilse Dölle
Erste Bürgermeisterin

8. Ausgefertigt
 Markt Eckental, den 24.01.2024

Ilse Dölle
Erste Bürgermeisterin

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 01.02.2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in des Marktes zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Markt Eckental, den 01.02.2024

Ilse Dölle
Erste Bürgermeisterin



**Markt Eckental
Bebauungs- und Grünordnungsplan Eschenau
Nr. 8/10a - „Änderung der Wohnbauflächen im
Bereich des Bebauungsplanes Hallerwiese III im
Stich Kalchreuther Straße“**

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: jk / gb / ao
datum: 23.01.2024 ergänzt:

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

