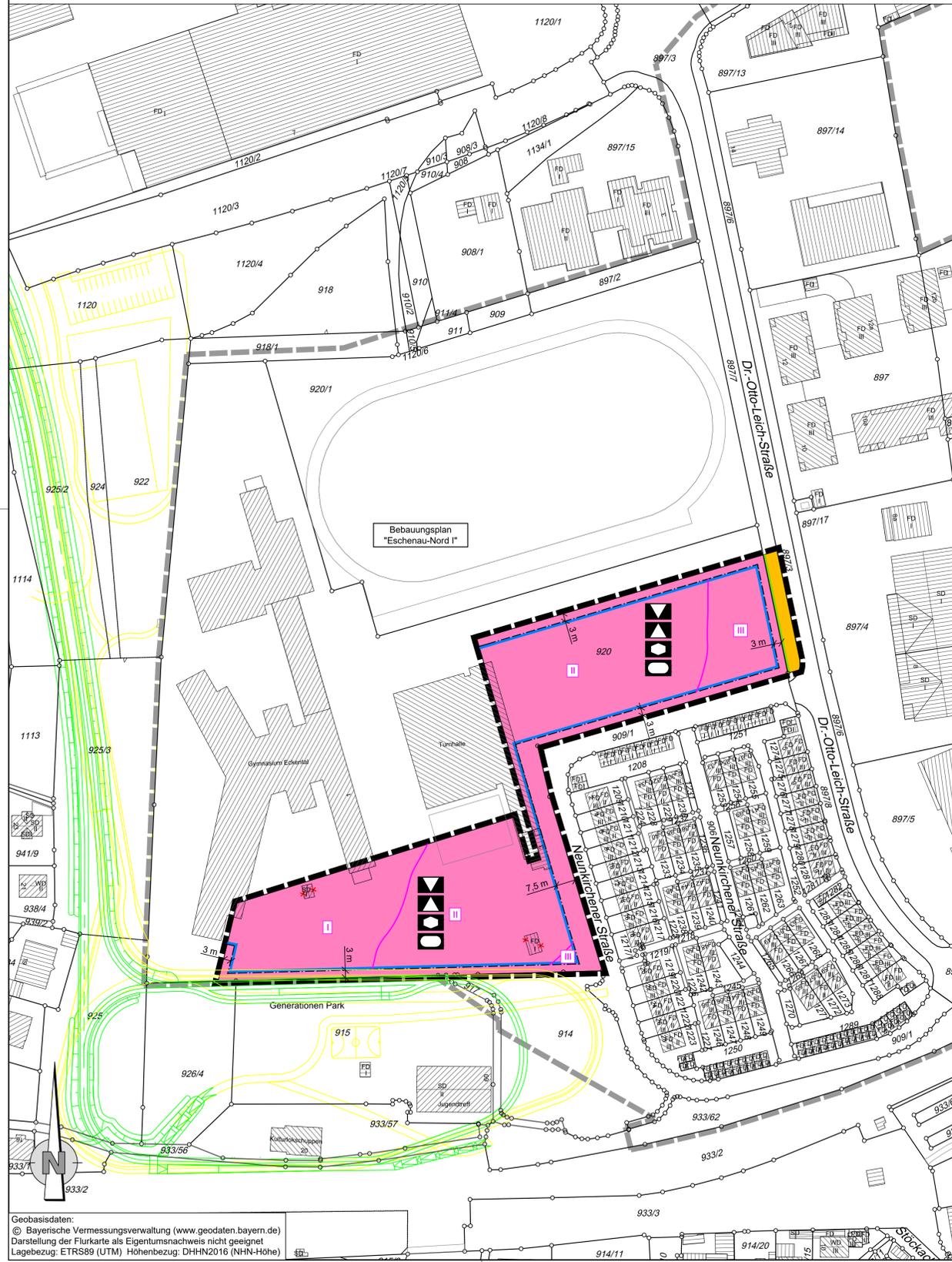




# Markt Eckental

## 2. Änderung Bebauungsplan Eschenau Nr. 21 "Eschenau - Nord 1"

Maßstab M 1 : 1.000



### I. PRÄAMBEL

Der Marktgemeinderat Eckental beschließt die von der Ingenieurlandgesellschaft Höhn & Partner (H & P) ausgearbeitete 2. Änderung des Bebauungsplanes (BBP) Eschenau Nr. 21 "Eschenau - Nord 1" in der Fassung vom ..... als Satzung. Rechtsgrundlagen der 2. Änderung sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Art. 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- die Planzeichenverordnung (PlanZv) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, sowie
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist.

### II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung (Zwb.) "Sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude, Einrichtungen und Nutzungen, Gymnasium/ Schule mit Freisportanlagen und Hallenbad"; § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Maximal (max.) zulässige Grundflächenzahl (GRZ); § 19 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB BauNVO in Verbindung mit (i. V. m.) § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze; § 23 Abs. 3 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

#### 4. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen; § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie (SBL); § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

#### 5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Lärmpegelbereiche I bis III gemäß (gem.) Tab. 7 DIN 4109-1:2018-01

### III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt werden Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zwb. "Sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude, Einrichtungen und Nutzungen, Gymnasium/Schule mit Freisportanlagen und Hallenbad" (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB). Zulässig sind hier alle für die Hauptbetriebsarten "Gymnasium/ Schule" erforderlichen Nutzungen, Gebäude, Anlagen, Funktionsräume/-flächen, Einrichtungen, Nutzungen zu sonstigen sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken außerhalb der regulären Hauptbetriebsart sind zulässig.

##### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Festgesetzt wird eine max. zulässige GRZ von 0,8 (§ 19 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO.

1.2.2 Max. zulässig sind drei Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

##### 1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

1.3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt (§ 23 Abs. 3 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

1.3.2 Die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB), sofern sie einen Mindestabstand von 1,50 m zu der/den vorderen Grundstücksgrenze(n) einhalten.

1.3.3 Die Errichtung von Stellplätzen ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB), sofern sie einen Mindestabstand von 1,50 m zu der/den vorderen Grundstücksgrenze(n) einhalten.

##### 1.4 Verkehrsflächen

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten und jeweils mit der grünen SBL umgrenzten Bereichen werden öffentl. Straßenverkehrsflächen festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

##### 1.5 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

Für alle neuen Ver-/Entsorgungsleitungen gilt die unterirdische Verlegeweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

##### 1.6 Immissionsschutz

1.6.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinbedarf bei der Errichtung oder der Änderung baulicher Anlagen die Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden. Die zugrunde zu legenden Lärmpegelbereiche nach Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01 sind in der nebenstehenden Planzeichnung festgesetzt. Von diesen Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen der Bauvorlage durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass - bedingt durch die Eigenabschirmung des Gebäudes bzw. durch die Abschirmung vorgelagerter Fremdgebäude - Lärmpegelbereiche mit geringeren Anforderungen vorliegen.

1.6.2 Für im Bereich des derzeitigen Parkplatzes geplante bauliche Anlagen sind zum Schutz vor Gewerbelärm offenbare Fenster schützenswerter Räume nach DIN 4109-1:2018-01 auf der Ostseite durch vorgelagerte, verglaste Vorbauten (z. B. Vorhangfassaden, Prallscheiben, Laubengänge) zu schützen. Die Mindesthöhe dieser Vorbauten muss 0,50 m betragen. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn der Abstand der Fassade von der östlichen Baugrenze mindestens 25,0 m beträgt.

1.6.3 Im Zuge der Bauvorlage ist für die schützenswerte Bebauung im Umfeld nachzuweisen, dass es durch die bestimmungsgemäßen Nutzungen innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinbedarf zu keiner Überschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte und der zulässigen Maximalpegel nach TA Lärm sowohl zur Tag- (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) als auch zur Nachtzeit (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) kommt.

##### 1.7 Aufschiebend/auflösend bedingte Nutzungen

Für die Flächen im Nordosten des Geltungsbereiches, zwischen der bestehenden Turnhalle im Westen und der Dr. - Otto - Leich - Straße im Osten, gilt gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, dass im Bereich der dort bisher vorhandenen Stellplatzanlage die Errichtung eines Hallenbades nur dann zulässig ist, wenn sichergestellt ist, dass der dadurch bedingte Stellplatzverlust so kompensiert wird (z. B. mittels Errichtung einer Tiefgarage, eines Parkdecks o. ä.) dass der für den Schulbetrieb (inkl. Erweiterung Schule und Neubau Hallenbad) notwendige Stellplatzbedarf bedarfsgerecht gedeckt ist.

#### 2. Örtliche Bauvorschriften

##### 2.1 Dachgestaltung

2.1.1 Flach- (FD) und Pultdächer (PD, diese bis zu einer Dachneigung von max. 21 Grad) von Haupt-/Nebengebäuden, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind jeweils mind. mit einer extensiven, flächigen Dachbegrünung (z. B. als Sedumbegrünung, als Anpritzbegrünung oder als Sedum - Sprossensaat) zu versehen. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind FD/PD von Terrassen-Balkonüberdachungen, von Wintergärten, Loggien und von Dachgauben.

2.1.2 Zulässig sind Dacheindeckungen mit metallischen Werkstoffen, deren Beschichtungssystem gem. DIN EN

ISO 12 944 mind. der Korrosivitätskategorie C3 und der Schutzdauer H (High - über 15 Jahre) entsprechen. Werden pulverbeschichtungen eingesetzt, so müssen diese zusätzlich die Anforderungen der DIN 55 634 - 1:2025-08 erfüllen.

2.1.3 Von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ausgehende und benachbarte schutzwürdige Nutzungen beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und/oder Blendeffekte sind unzulässig.

#### 2.2 Fassadengestaltung

2.2.1 Die textlichen Festsetzungen in Abschnitt III. Ziffern 2.1.2 und 2.1.3 gelten hier analog.

2.2.2 Vogelschlag ist zu vermeiden/minimieren (z. B. durch die Vermeidung großflächiger, ungegliederter Glasfronten, durch das Sichtbarmachen von Glasflächen mittels hochwirksamer Markierungen (insbesondere vertikale Streifen-, aber auch Punkt-/Rasterstrukturen), durch die Verwendung lichtdurchlässiger, aber matterer, halbttransparenter Scheiben (z. B. Milchglasscheiben), durch die Verwendung von Außenjalousien und/oder strukturierter Fassadenvorverkleidungen, durch die Verhinderung von Durchsichten (z. B. zwei gegenüberliegende Glasflächen, verglaste Korridore, Übereckfenster). Die Verwendung aufgeklebter Vogelschutznetze ist unzulässig.

#### 2.3 Nicht überbaute Flächen

Hochbeanspruchte Grundstücksflächen (z. B. Be-/Entlade-/Anlieferzonen, Fahrgassen zwischen Stellplätzen, Grundstückszufahrten, Pausenhöfe) dürfen in gebundenen Bauweisen (z. B. Asphalt, Beton) ausgeführt werden. Alle sonstigen zu befestigenden Flächen (z. B. Fußwege, Eingangsbereiche, nicht überdachte Fahrradstellplätze, Cabudorfvorflächen, nicht überdachte Stellplätze, Flächen für Mülllagerung, Müllammelstellen) sind in (teil-) versickerungsfähiger Bauweise auszuführen (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, sickerfähiges Betonporenpflaster, Pflaster mit Rasen-/Spaltfugen, wassergeb. Bauweisen), sofern dem nicht Belange der Barrierefreiheit entgegenstehen. Gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO i. V. m. Art. 7 Abs. 1 Nr. 2 BayBO unzulässig ist die Ausführung von Zierkies-, Splitt- und/oder Schotterflächen im Bereich der nicht überbauten Grundstücksflächen. Hiervon ausgenommen ist die Herstellung von für Flora/Fauna relevanten, wertvollen "Extremstandorten" i. S. artenreich und intensiv gestalteter Steingärten (z. B. Alpinum) und sonstiger Trocken-/Magerflächen, Flächen mit Fallschutzbelägen im Bereich von Außenspielflächen, Sandspielflächen und Traufstreifen. Fallschutzbeläge im Bereich von Funktions-, Spiel- und Sportflächen sind allgemein zulässig.

#### 2.4 Beleuchtung

Eine nur optisch - ästhetischen Zwecken (gestalterische Aufwertung der Gebäudearchitektur) dienende Beleuchtung von Hauptgebäudeaußenfassaden (Akzentbeleuchtung) ist unzulässig. Zulässig ist nur eine funktionsbezogene Beleuchtung von Terrassen, Hauseingängen, Zufahrtsstraßen, Gehwegen und Stellplätzen, sofern sie folgende Vorgaben einhält: Verwendung warmweiß leuchtender Leuchtmittel mit geringem Blauanteil im Spektrum, mit einer Farbtemperatur von max. 2.200 Kelvin, Ausführung mit Nachtabsenkung, Upward Light Ratio ULR = 0 % Abstrahlung in den oberen Halbraum. Die Beleuchtung ist so auszuführen, dass eine Aufhellung, Ausleuchtung und/oder Blendung angrenzender schutzwürdiger Nutzungen ausgeschlossen ist. Die vorhergehenden Ausführungen gelten auch für die öffentl. Straßenverkehrsflächen.

### IV. TEXTLICHE HINWEISE

#### 1. Allgemeine Hinweise

Die Ausführungen in der Planbegründung in den Kapiteln (Kap.) 7.2 (Schutzgebiete), 7.3 (Boden-, Bau- und Denkmäler, Ensemble-, Landschaftsprägende Denkmäler), 7.4 (Geologie/Baugrund), 7.5 (Altlasten), 7.6 (Geothermie), 7.7 (Wasser), 7.8 (Sonstige Schutzgüter und Belange), 8.5.3 (Niederschlagswasserbeseitigung), 11 (Umweltbezogene Belange) und 12 (Artenschutzrechtliche Belange) sind zu beachten.

#### 2. Abstandsflächen

Es gilt Art. 6 BayBO.

#### 3. Benachbarte bzw. überplante, rechtskräftige, verbindliche Bauleitpläne

Mit in Kraft tretenden der 2. Änderung des BBP Eschenau Nr. 21 "Eschenau - Nord 1" treten die für den Änderungsgeltungsbereich bis dato geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften der Planfassung des BBP Eschenau Nr. 21 "Eschenau - Nord 1" (rechtskräftig seit 26.02.1988) außer Kraft.

#### 4. Immissionsschutz

4.1 Die Ausführungen der schalltechnische Untersuchung (H & P, 96047 Bamberg) vom 22.07.2025 sind zu beachten; sie ist zentraler Bestandteil der 2. Änderung des BBP Eschenau Nr. 21 "Eschenau - Nord 1".

4.2 Zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm wird empfohlen, lärmempfindliche Nutzungen innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinbedarf nach Osten hin zu orientieren.

4.3 Zum Schutz vor Verkehrslärm werden innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinbedarf für Unterrichtsräume schalldämmte Lüftungseinrichtungen empfohlen. Eine ausreichende Luftwechselrate ist sicherzustellen.

#### 5. Sonstige Satzungen

Das gemeindliche Satzungsrecht ist zu beachten.

6. **Gesetze, Richtlinien, Verordnungen, DIN - Normen**  
Die in der Planurkunde, in der Planbegründung und in den Fachgutachten ggf. in Bezug genommenen DIN - Vorschriften können im Rathaus des Marktes Eckental (Rathausplatz 1, 90542 Eckental, Baumt, Zimmer U.09) während der allgemein bekannten Dienst-/Öffnungszeiten kostenfrei eingesehen werden. Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zugrunde gelegten Gesetze, Richtlinien, Verordnungen usw. stehen im Internet bzw. in öffentl. Bibliotheken zur Einsicht frei zur Verfügung.

### V. ZEICHNERISCHE HINWEISE

Vorhandene (vorh.) Haupt-/Nebengebäude (gem. DFK)

Vorh. Grundstücksgrenzen mit Flur - Nummern (Fl.-Nr., gem. DFK)

Abbruch/Rückbau vorhandener Gebäude

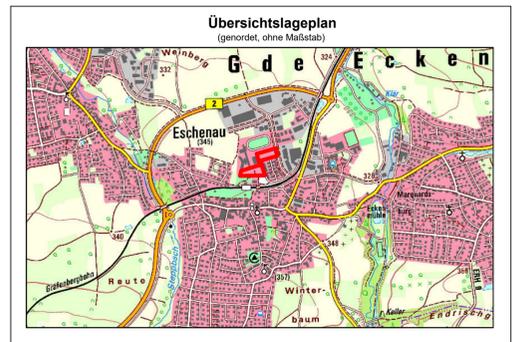
Bemaßung, Maßkette

### VI. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Geltungsbereiche angrenzender/benachbarter überplanter, rechtskräftiger Bebauungspläne

Planungsbereich SIUB, Vorzugsvariante

Planungsbereich SIUB, nachrichtliche Planung



# Markt Eckental

## 2. Änderung Bebauungsplan Eschenau Nr. 21 "Eschenau - Nord 1"



Vorentwurf: 22.07.2025  
Entwurf: 25.09.2025  
Satzung:

- Der Marktgemeinderat Eckental hat in der Sitzung vom 22.07.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Eschenau Nr. 21 "Eschenau - Nord 1" nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.07.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.07.2025 hat in der Zeit vom 28.07.2025 bis 05.09.2025 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.07.2025 hat in der Zeit vom 28.07.2025 bis 05.09.2025 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.09.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.10.2025 bis 17.11.2025 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.09.2025 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.10.2025 bis 17.11.2025 öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Eckental hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Markt Eckental, den ..... (Siegel)

1. Bürgermeisterin

7. Ausgefertigt:

Markt Eckental, den ..... (Siegel)

1. Bürgermeisterin

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus des Marktes Eckental zur 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 §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Markt Eckental, den ..... (Siegel)

1. Bürgermeisterin