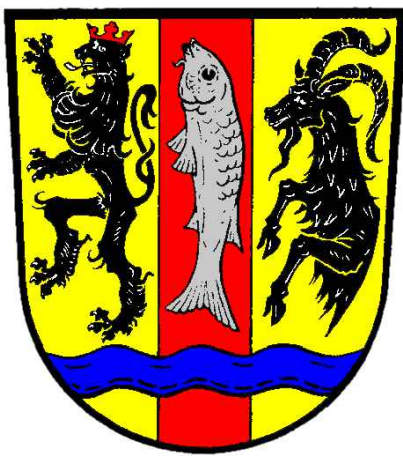
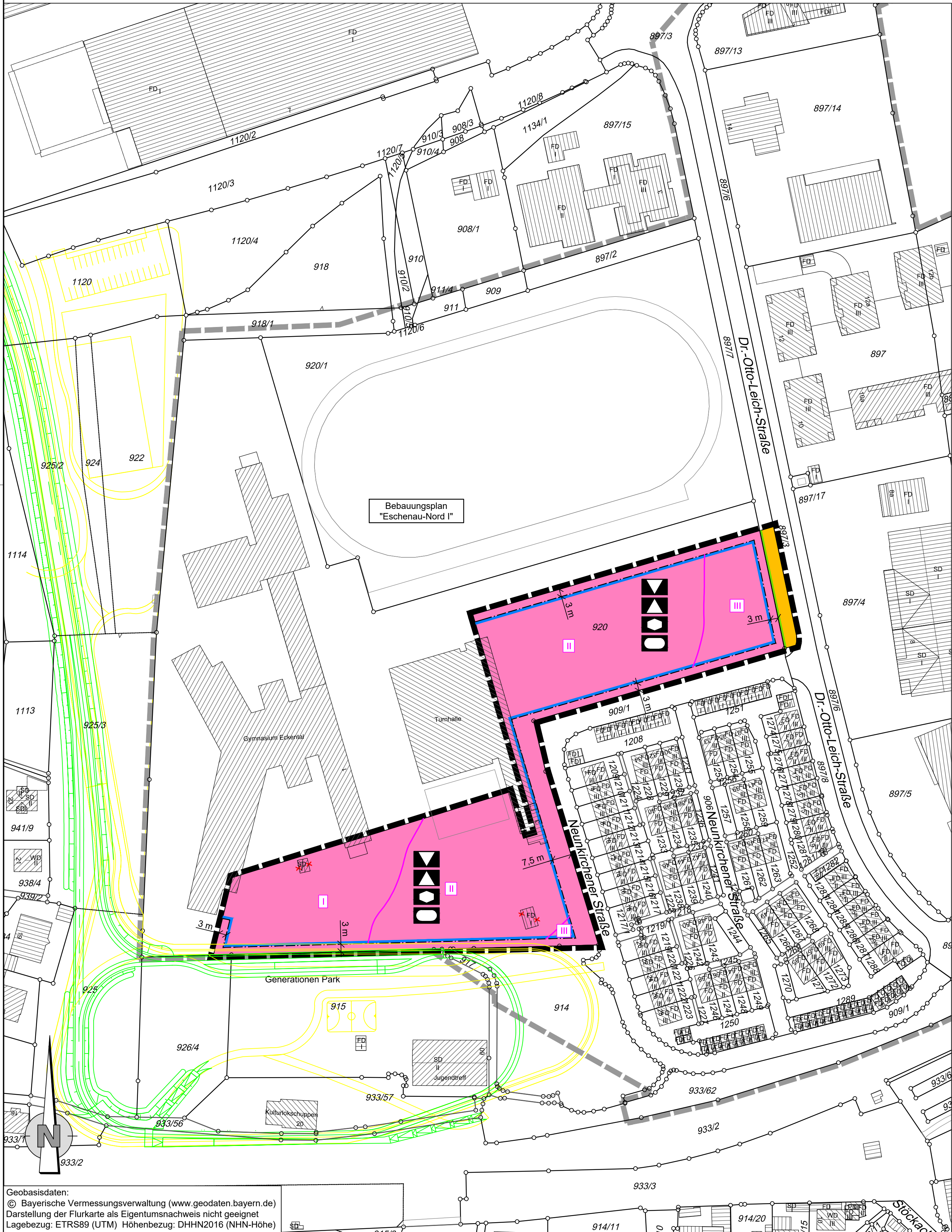




Markt Eckental

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

Maßstab M 1 : 1.000



Geobasisdaten:
© Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet
Lagebezug: ETRS89 (UTM) Höhenbezug: DHN2016 (NNH-Höhe)
(Auszug aus der Digitalen Flurkarte (DFK), Stand: 12/2024)

I. PRÄAMBEL

Der Bau- und Umweltausschuss des Marktes Eckental beschließt die von der Ingenieuraktiengesellschaft Höhen & Partner ausgearbeitete 2. Änderung des Bebauungsplanes Eschenau Nr. 21 "Eschenau-Nord 1" in der Fassung vom 20.01.2026 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 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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 § 2 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist. |

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- | | |
|--|---|
| | Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "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 | Höchstzulässige Grundflächenzahl, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit (i. V. m.) § 16 Abs. 2 BauNVO |
|-----|--|

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- | | |
|--|---|
| | Baugrenze, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO |
|--|---|

4. Verkehrsflächen

- | | |
|--|---|
| | Öffentliche Straßenverkehrsflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| | Straßenbegrenzungslinie, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |

5. Sonstige Planzeichen

- | | |
|--|--|
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, § 9 Abs. 7 BauGB |
| | Lärmpegelbereiche I bis III gemäß Tabelle 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 Zweckbestimmung "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 höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,8 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO). Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

1.2.2 Es wird ein Höchstmaß von drei Vollgeschossen festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

1.3.2 Die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen bei der Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO kann zugelassen werden, sofern sie einen Abstand von mindestens 1,50 m zu der/den vorderen Grundstücksgrenze(n)/Straßenbegrenzungslinie einhalten (§ 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO).

1.3.3 Die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen bei der Errichtung von Stellplätzen kann zugelassen werden, sofern Stellplätze einen Abstand von mindestens 1,50 m zu der/den vorderen Grundstücksgrenze(n)/Straßenbegrenzungslinie einhalten, über die die Zufahrt zu ihnen erfolgt (§ 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO).

1.4 Verkehrsflächen

In den in der Planzeichnung mit der grünen Straßenbegrenzungslinie umgrenzten Bereichen werden öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

1.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

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

1.6 Immissionsschutz

1.6.1 Öffentliche Fenster schützenswerter Räume im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 sind auf die schallabgewandten Gebäudeseiten hin zu orientieren. Unabhängig davon müssen innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinbedarf zum Schutz vor Verkehrslärm 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 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. Vorhangsfassaden, Prallscheiben, Laubengänge) zu schützen. Die Mindesttiefe 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 außer- und innerhalb des Geltungsbereiches 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.

1.6.4 Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie sind so anzuordnen und auszuführen, dass durch Reflektionen oder Blendwirkungen keine Beeinträchtigungen von benachbarten schutzwürdigen Wohngebäuden, von Verkehrsteilnehmern auf der Neunkirchner Straße und auf der Dr. - Otto - Leich - Straße sowie von Bahnanlagen entstehen, die über das nach den anerkannten Regeln der Technik (z. B. EIN EN 17 037, Blendgutachten gemäß BImSchG - Standard) zumutbare Maß hinausgehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.6.5 Eine nur der gestalterische Aufwertung dienende Fassadenbeleuchtung (Akzentbeleuchtung) von Hauptgebäuden ist unzulässig. Zulässig ist ausschließlich eine funktional begründete Beleuchtung, insbesondere von Terrassen, Hauseingängen, Zufahrten, Gehwegen und Stellplätzen, unter folgenden Bedingungen: Verwendet werden dürfen ausschließlich warmweiße Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von höchstens

2.200 Kelvin gemäß DIN EN 12456-2. Die Lichtquellen müssen eine Nachtabsenkung (automatische Dimmung in den Nachtstunden) aufweisen und eine Abstrahlung in den oberen Halbraum (Upward Light Ratio ULR) von 0 % sicherstellen. Die Beleuchtung ist so auszurichten und auszuführen, dass keine unzumutbaren Lichtimmissionen auf benachbarte Wohnnutzungen, öffentliche Verkehrsflächen (Neunkirchner Straße, Dr. - Otto - Leich - Straße) und auf Bahnanlagen einwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1.7.1 Flach- und Pultdächer (diese bis zu einer Neigung von höchstens 21 Grad) aller baulichen Anlagen sind auf ihrer gesamten Dachfläche mindestens mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Als extensive Dachbegrünung gelten Vegetationsschichten mit einer Mindestaufbaudicke von 6 cm, bestehend aus Substrat- und Vegetationsschicht sowie aus geeigneten, trockenheitsverträglichen Pflanzenmischungen. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Flach- und Pultdächer von Terrassen- und Balkonüberdachungen, von Wintergärten, Loggien und Dachgauben. Flächen für technisch zwingend erforderliche Dachaufbauten (z. B. Lüftungstechnik, Entrauchungsöffnungen, sicherheitsrelevante Anlagen) sind von der Begrünung ausgenommen. Nicht begrünbare Teilflächen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

1.7.2 Glasfassaden und großflächige Verglasungen sind so auszuführen, dass sie für Vögel als Hindernis eindeutig erkennbar sind und dadurch Vogelschlag wirksam verhindert wird. Hierzu sind Glasflächen mit dauerhaft sichtbaren, strukturbildenden oder lichtbrechenden Maßnahmen auszuführen, die die Transparenz oder Spiegelwirkung des Glases in relevanten Bereichen wirksam reduzieren. Ungeeignete Maßnahmen, insbesondere lediglich aufgeklebte Vogelsilhouetten, sind unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

1.8 Aufstiebbend/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 gemäß § 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/ist (z. B. mittels Errichtung einer Tiefgarage, eines Parkdecks), dass der für den Schulbetrieb (inklusive Erweiterung Schule und Neubau Hallenbad) notwendige Stellplatzbedarf bedarfsgerecht gedeckt ist.

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1 Dachgestaltung

Zur Sicherstellung einer dauerhaft hochwertigen Dachgestaltung im Hinblick auf die bauliche Umweltverträglichkeit sind Dacheindeckungen mit metallischen Werkstoffen ausschließlich dann zulässig, wenn sie über ein Beschichtungssystem gemäß DIN EN ISO 12 944 mit mindestens der Korrosivitätskategorie C3 und mit der Schutzdauer H (High - über 15 Jahre) verfügen. Werden Pulverbeschichtungen eingesetzt, so müssen diese zusätzlich die Anforderungen der DIN 55 634 - 1:2025-08 erfüllen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO).

2.2 Nicht überbaute Flächen

Hochbeanspruchte Grundstücksteilflächen, insbesondere Be- und Entladebereiche, Anlieferzonen, Grundstücksein- und Grundstücksausfahrten, Fahrgassen zwischen Stellplätzen und Pausenhöfe, dürfen in gebundener Bauweise (z. B. Asphalt, Beton) ausgeführt werden. Alle sonstigen zu befestigenden Nebenfächen, wie insbesondere Gehwegbereiche, Fußwege, nicht überdachte Fahrradstellplätze, Gebäudevorflächen und nicht überdachte Stellplätze, sind in (teil-) versickerungsfähiger Bauweise auszuführen (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, sickerfähiges Betonporenpflaster, Pflaster mit Rasen- oder Spaltfugen, wassergebundene Decken). Gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO unzulässig ist die Ausführung von Schotter-, Kies- oder Splittflächen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen. Ausgenommen hiervon sind für Flora und Fauna wertvolle, trockene, magere Extremstandorte wie Natur- und Alpinsteingärten, Sandspielflächen, Fallschutzbereiche von Spielgeräten sowie im Bereich von Sportflächen und technisch notwendige Gebäudetrufstreifen.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

1. Allgemeine Hinweise

Die Ausführungen in der Planbegründung in den Kapiteln 7.2 (Schutzgebiete), 7.3 (Boden-, Baudenkmal-, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmale), 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. Benachbarte bzw. überplante, rechtskräftige, verbindliche Bauleitpläne

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

3. Immissionsschutz

3.1 Die Ausführungen der schalltechnische Untersuchung (H & P, 96047 Bamberg) vom 20.01.2026 sind zu beachten; sie ist zentraler Bestandteil der 2. Änderung des Bebauungsplanes Eschenau Nr. 21 "Eschenau - Nord 1".

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

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

3.4 Sowohl für die innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf zulässigen Wohnnutzungen (Hausmeisterwohnung) der rechtskräftigen Planurfassung als auch der vorliegenden 2. Änderung sind die zugrunde zu legenden Immissionsrichtwerte und zulässigen Maximalpegel nach TA Lärm mit der Unteren Immissions-schutzbehörde am Landratsamt Erlangen - Höchststadt abzustimmen.

4. Sonstige Satzungen

Das gemeindliche Satzungsrecht ist zu beachten.

5. Abgrenzung Geltungsbereich

Maßgeblich für die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in Zweifelsfällen der dünne durchgezogene Bestandteil der schwarzen Linie; der dicke gestrichelte Bestandteil dient alleine der besseren Visualisierung; die graphische Darstellung dieses Planzeichens entspricht exakt den Vorgaben der PlanZV.

6. Genehmigungsverfahren

Bei der Einreichung eines genehmigungsfreigestellten Bauvorhabens behält sich der Markt Eckental vor, aufgrund der zu beteiligenden Fachstellen die Durchführung des vereinfachten Genehmigungsverfahrens zu verlangen (Art. 58 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BayBO).

7. Gesetze, Richtlinie, Verordnungen, DIN - Normen

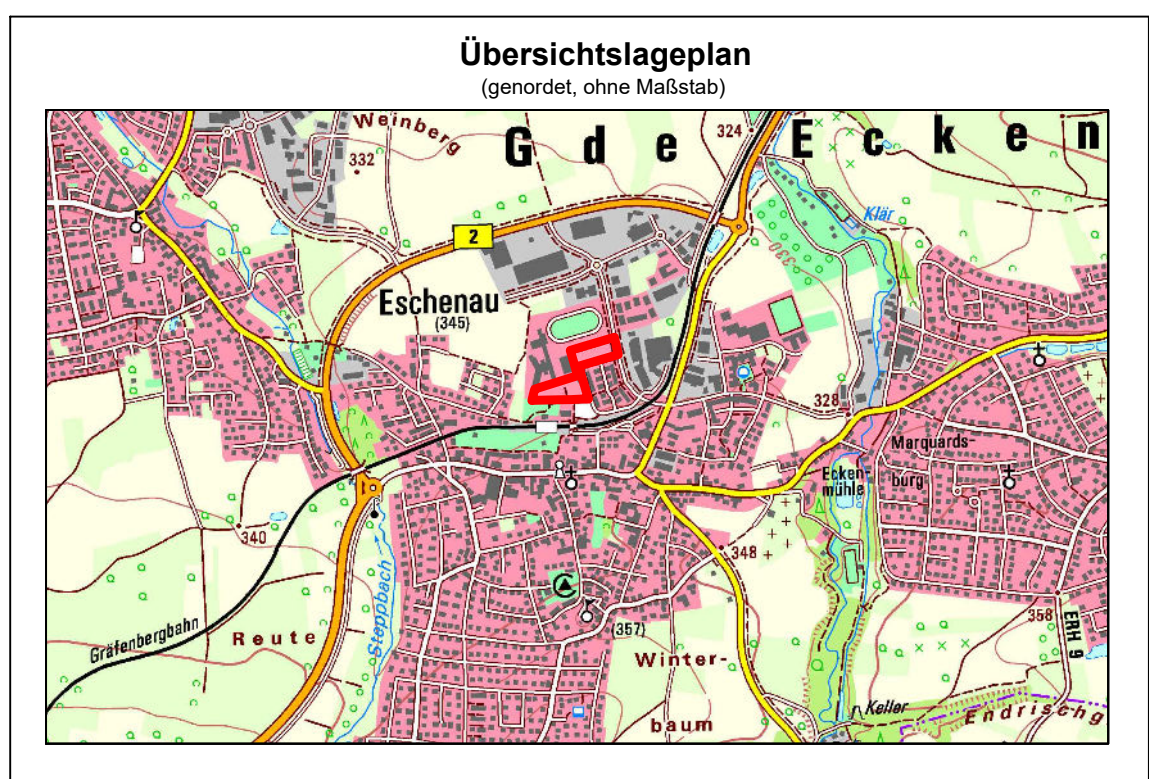
Die in der Planurkunde, in der Planbegründung und in den Fachgutachten ggf. in Bezug genommenen DIN - Vorschriften können im Rathaus des Marktes Eckental (Rathausplatz 1, 90542 Eckental, Baumt, Zimmer U.09) während der allgemein bekannten Dienst-/Öffnungszeiten eingesehen werden. Die im Rahmen der Planung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

V. ZEICHNERISCHE HINWEISE

- | | |
|--|---|
| | Vorhandene Haupt-/Nebengebäude gemäß amtlicher, digitaler Flurkarte |
| | Vorhandene Grundstücksgrenzen mit Flur - Nummern gemäß amtlicher, digitaler Flurkarte |
| | Ggf. notwendig werdender Abbruch/Rückbau von Bestandsgebäuden |
| | Bemaßung, Maßkette |

VI. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- | | |
|--|--|
| | Geltungsbereiche angrenzender/benachbarter überplanter, rechtskräftiger Bebauungspläne |
| | Planungsbereich Stadt - Umland - Bahn (Vorzugsvariante) |
| | Planungsbereich Stadt - Umland - Plan (nachrichtliche Planung) |



Markt Eckental

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

		Vorentwurf: 22.07.2025 Entwurf: 25.09.2025 Satzung: 20.01.2026
--	--	--

- 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 gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung von der 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 gemäß § 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 gemäß § 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 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.10.2025 bis 17.11.2025 öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Eckental hat mit Beschluß des Bau- und Umweltausschusses vom 20.01.2026 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.01.2026 als Satzung beschlossen.

Markt Eckental, den ... 21. JAN. 2026

1. Bürgermeisterin

Ausgefertigt:

Markt Eckental, den ... 21. JAN. 2026

1. Bürgermeisterin

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 02.03.2026 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Planbegründung 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 ... 02. MAR. 2026

1. Bürgermeisterin