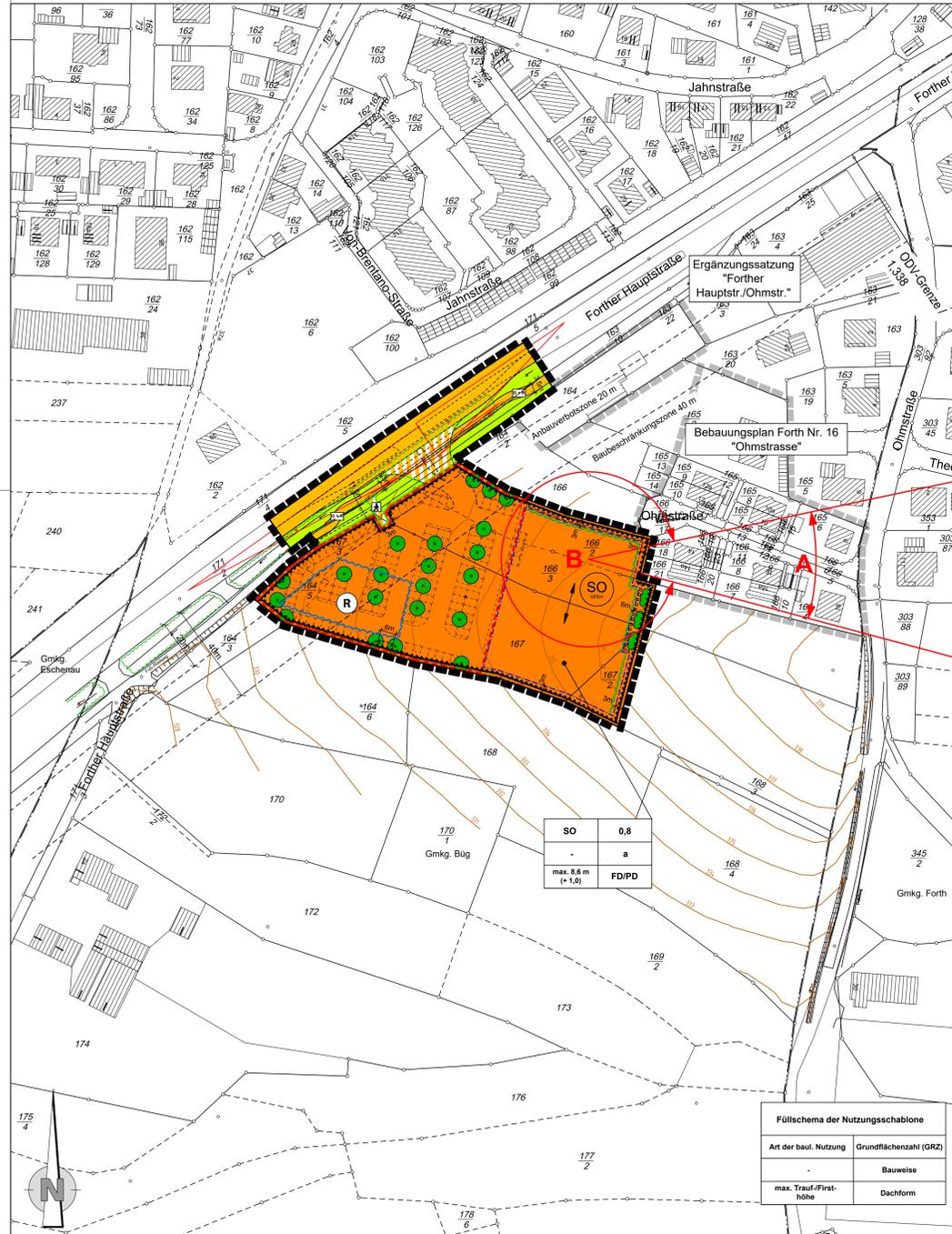




Markt Eckental

Bebauungs- und Grünordnungsplan Forth-Süd Nr. 10 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel südwestlich der Ohmstraße"

Maßstab M 1 : 1.000



Füllschema der Nutzungsschablone	
Art der baul. Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)
max. Trauf-/Firsthöhe	Bauweise
	Dachform

I. PRÄAMBEL

- Der Bau- und Umweltausschuss des Marktes Eckental beschließt den von der Ingenieuraktiengesellschaft Höhnen & Partner ausgearbeiteten Bebauungs- und Grünordnungsplan Forth-Süd Nr. 10 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel südwestlich der Ohmstraße" in der Fassung vom 23.07.2019, redaktionell geändert/angepasst am 08.10.2019 als Satzung. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind
- das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
 - die **BauNutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
 - die **PlanZV** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, so wie
 - die **Bayerische Bauordnung (BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist.

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
 - SO** Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel", § 11 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,8 Max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), § 19 Abs. 1 BauNVO
- Bauweise, Baugrenzen**
 - a Abweichende Bauweise (a), § 22 Abs. 4 BauNVO, Gebäudelängen auch über 50,0 m sind zulässig
 - Baugrenze, § 23 Abs. 3 BauNVO
 - Hauptgebäudeorientierung, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO
- Verkehrsflächen**
 - Offentl. Straßenverkehrsflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Offentl. Straßenverkehrsflächen (Geh-/Radweg), § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Offentl. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ("Zufahrt Sondergebiet"), § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Offentl. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ("Gehweg"), § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Straßenbegrenzungslinie, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Ein- bzw. Ausfahrtsbereich, § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB
- Grünflächen**
 - Öffentliche Grünflächen (Straßenbegleitgrün), § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhaltebecken), § 9 Abs. 1 Nr. 16 a, 16 b und 16 d BauGB
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft**
 - Pflanzgebiet: Anpflanzung einer mehrreihigen, dornenreichen Feldgehölzhecke, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
 - Pflanzgebiet: Fassadenbegrünung, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
 - Rodung von Bäumen, Einzelgehölzen, Feldgehölzen und Hecken zulässig
- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Einkaufswagensammelboxen, Fahrradstellplätze o. ä., § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
 - Mit Geh-/Leitungsrechten zu belastende Flächen, § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, § 9 Abs. 7 BauGB
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB
 - Darstellung der Richtungssektoren zur Verteilung der emissions-technischen Zusatzkontingente

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung**
Festgesetzt wird ein "Sonstiges Sondergebiet (SO)" gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel (GFH)". Zulässig ist die Errichtung nur eines Lebensmittelversornters (inkl. Metzger, Bäcker, Getränkemarkt) mit den üblichen Rand- und Nebensortimenten.
 - Maß der baulichen Nutzung**
Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 1 BauNVO wird mit 0,8 festgesetzt.
Zulässig eine max. Nettogeschossverkaufsfläche von 2.000 m².
 - Die Höhe der Oberkante (OK) Rohfußboden (RFB) Erdgeschoss (EG) wird auf 332,96 m ü. NN festgesetzt.
 - Die max. zulässige Traufhöhe (oberer bzw. Höhenbezugspunkt [HBF], Oberkante [OK] Attika) bzw. die max. zulässige Putzdachhöhe werden jeweils auf 8,60 m (unterer [untl.] HBF; OKRFB) festgesetzt (zzgl. max. 1,0 m für ggf. notwendig Dachaufbauten, z. B. für Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie, haustechnische Anlagen o. ä.).
 - Bauweise, Baugrenzen**
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt.
 - Die in der nebenstehenden Planzeichnung eingetragene Hauptgebäudestellung ist einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).
 - Es ist die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Gebäude-längen auch über 50,0 m.
 - Verkehrsflächen**
 - In den in der nebenstehenden Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen werden öffentl. Straßenverkehrsflächen (inkl. Flächen des Straßenbegleitgrüns und eines Geh-/Radweges [G+R]) festgesetzt.
 - In dem in der nebenstehenden Planzeichnung gekennzeichneten Bereich werden öffentl. Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Zufahrt Sondergebiet" festgesetzt.
 - In dem in der nebenstehenden Planzeichnung gekennzeichneten Bereich werden öffentl. Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Gehweg" (Breite: 3,0 m) festgesetzt.
 - Den öffentl. Straßenverkehrsflächen (Bundesstraße B 2, Geh-/Radweg) darf aus dem Sondergebiet heraus kein Oberflächen-/Regenwasser zuließen. Der Wasserabfluss der öffentl. Straßenverkehrsflächen darf durch die im Sondergebiet zulässigen Vorhaben (inkl. Zufahrt Sondergebiet) nicht beeinträchtigt werden.
 - Durch Bepflanzungen im Sondergebiet entlang gemeinsamer Grenzen mit den öffentl. Straßenverkehrsflächen (B 2, Geh-/Radweg) darf dort keine Sichtbeeinträchtigung eintreten. Das notwendige Lichtreichtmaß ist durch den Eigentümer der Sondergebäudeflächen dauerhaft zu gewährleisten.
 - Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
Für alle neuen Ver- und Entsorgungsleitungen ist eine unterirdische Verlegung festgesetzt.
 - Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
In dem in der nebenstehenden Planzeichnung gekennzeichneten Bereich ist die Errichtung eines unterirdischen Regenrückhaltebeckens (inkl. dazugehörige technischer/baulicher Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen) gemäß den Vorgaben einer gesondert vorzulegenden hydraulischen Berechnung zulässig.
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Zulässig sind ausschließlich die in der Planzeichnung dargestellten Gehölzrodungen.
 - Pro angefangener 600 m² privater Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbäum zu pflanzen. Die sich aus der in der nebenstehenden Planzeichnung angegebene Baumanzahl angerechnet werden.
Für Baumpflanzungen gelten folgende Vorgaben:
 - Zu verwenden sind standortgerechte Laubbäume (Pflanzqualität: Solitär [Sol.], dreimal verpflanzt [3xv.], mit Drahtballen [mD.], oder mit Tuchballen/Ballen [mb.] je nach Art, Stammumfang [StU] 20 - 24 cm, aus extra weitem Stand).
 - Sicherung mittels Drei- oder Vierböcken, Anbringen eines Verdunstungsschutzs (z. B. aus Schiffröhmaten, Schutzanstrich o. ä.), mit Unterflurbewässerungssatz und Baumscheibe mit Gießrand)
 - Die Nord- und Ostfassade der Hauptgebäude sind mittels Klettergehölzen jeweils auf ganzer Länge flächig zu begrünen. Hierfür gelten folgende Vorgaben:
 - Anpflanzung mind. eines Klettergehölzes pro 2,0 m laufender Fassadenlänge/-abwicklung (Pflanzqualität: Sol., 3xv., im Container [i. Cont.], 7,5 Liter, Höhe 100 - 150 cm)
 - Die Gehölzart (Selbstklimmer, Gerüstkletterer/Ranken) ist freigestellt. Im Falle von Gerüstkletterer/Ranken sind an den Fassaden hierfür geeignete, stabile Rankhilfen anzubringen und dauerhaft zu er-Unterhalten.
 - Das am nordöstlichen Geltungsbereichsrand festgesetzte Pflanzgebiet ist wie folgt auszuführen: Anpflanzung mind. zweireihiger, dornenreicher Feldgehölzhecke der "Prunetalia-Gesellschaft" in folgender Zusammensetzung: Schiele (65%), Weißdorn (15%), Holunder (10%), Hundsrösle (10%), 25% der Gesamtpflanzanzahl sind als Heister (Pflanzqualitäten: Hei., 3xv., mD. od. i. Cont. je nach Art, 125 - 150) und Solitärsträucher (Pflanzqualität: Sol., 3xv., mD. od. i. Cont. je nach Art, 125 - 150) und 75% als verpflanzte Sträucher (Pflanz-qualität: VStr., i. Cont. 3 Liter, 60 - 100) auszuführen. Zu verwenden sind autochthone Gehölze (Wuchsgelände 5.1 "Süddeutsches Hügel-/Bergland, Fränkische Platten und Mittelrheinisches Becken", aus 07.00 EAB). Heister sind während der Anwachphase mit einem Schrägpflock zu sichern. Der Pflanzabstand innerhalb der Hecke hat 1,20 m x 1,20 m zu betragen. Die Hecke ist flächig mit Strohmulch, Kokosscheiben o. ä. abzudecken. Die Gehölze sind während der Dauer der Fertigstellungs-/Entwicklungsphase mit geeigneten Mitteln gegen Wildverbiss (Draht-, Plastikosen, Schutzanstrich o. ä.) zu schützen.
- Für sämtliche Anpflanzungen gilt:
 - Sie sind spätestens 1 Jahr nach Abschluss der Bauarbeiten im Geltungsbereich herzustellen.
 - Fertigstellungs-/Entwicklungsphase sind solange aufrecht zu erhalten, bis ein autarkes Überleben der Neuaufpflanzungen gewährleistet ist, mind. jedoch 2 Jahre ab dem Pflanzzeitpunkt.
 - Private Anpflanzungen und private Grünflächen (inkl. private Flächen des Straßenbegleitgrüns) sind nach Beendigung der Fertigstellungs-/Entwicklungsphase dauerhaft zu er-Unterhalten. Auswärtig im Bereich der Pflanzungen sind gemäß den Festsetzungen innerhalb eines Jahres nach Ausfall zu ersetzen.
- Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
Im Nordosten des Geltungsbereichs sind auf Privatgrund (Teilflächen der Fl.-Nr. 166/2, Gmkg. Blög) mit einem Gehrecht (Breite 3,00 m) zu Gunsten der Öffentlichkeit/Allgemeinheit und des Marktes Eckental sowie mit einem Leitungsrecht (Regen-, Schmutzwasser, jeweils bis DN 300) zu Gunsten des Marktes Eckental zu belastende Flächen festgesetzt.
- Immissionsschutz**
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach 45691 weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)		
Teilfläche	L _{eq} tags in dB(A)	L _{eq} nachts in dB(A)
SO	58	43

- Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A und B erlöschen sich die Emissionskontingente L_{eq} um folgende Zusatzkontingente:
- | Zusatzkontingente in dB(A) für die Richtungssektoren | | |
|--|------------------|--|
| Richtungssektor | Zusatzkontingent | |
| A | 0 | |
| B | 2 | |
- Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k L_{eq,k} durch L_{eq,k} + L_{z,k} zu ersetzen ist.

IV. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Abstandsflächen**
Es gilt Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO, wonach die regulären Abstände gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO nicht gelten. Die Konkret von jedem Baukörper einzuhaltenden Abstandsflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen definiert.
- Dachgestaltung**
Zulässig sind Flach- (FD) oder schwach geneigte Putzdach (PD) mit einer Neigung bis max. 10° Grad. Dachdeckungen aus unbeschichtetem Kupfer- oder Zinkblech sind unzulässig, ebenso aus bleihaltigen Materialien. Ansonsten sind Dachdeckungen aus Metall zulässig. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie auf den Dachflächen sind zulässig. Davon ausgehend, die benachbarten Nutzungen (insbesondere Wohnnutzungen) sind durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Beschichtungen, Spiegeln und Blendwänden) unzulässig und durch geeignete Gegenmaßnahmen (Beschichtungen, entspiegelte Folien, optimierte Ausrichtung und Neigung o. ä.) zu vermeiden. Ebenso zulässig ist das Anbringen haustechnischer Anlagen.
- Für Dachaufbauten jeder Art (hierzu zählen auch haustechnische Anlagen bzw. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie o. ä.) sind die diesbezüglich relevanten Vorgaben in Abschnitt III, Ziffer 1.2.4 zu beachten. Zur Vermeidung von durch Dachaufbauten ausgelassen, abweichenden Abstandsflächen sind diese in Abhängigkeit ihrer spezifischen Anlagentechnik gegenüber der Dachvorderkante um bis zu max. 1,0 m nach hinten zurückversetzt anzubringen.
- Fassadengestaltung**
Die Verwendung greller Farben (Signalfarben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalorange, 3001 Signalrot, Nr. 4008 Signalviolett, Nr. 4010 Telemagenta, Nr. 5005 Signalblau, Nr. 6032 Signalgrün), die Verwendung sämtlicher RAL-Leucht- und/oder RAL-Perlfarben sowie die Verwendung stark kontrastierender Farbkombinationen sind unzulässig.
- Das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ist zulässig. Davon ausgehend, die benachbarten Nutzungen (insbesondere Wohnnutzungen) und die Verkehrsteilnehmer entlang der B 2 beeinträchtigende Reflektionen, Spiegeln und Blendwänden sind unzulässig und durch geeignete Gegenmaßnahmen (z. B. Beschichtungen, entspiegelte Folien, optimierte Ausrichtung und Neigung o. ä.) zu vermeiden.
- Zur Vermeidung/Minimierung von "Vogelschlag" sind Glasfassaden wie folgt auszuführen:
 - Reflektierende, spiegelnde und verspiegelte Fassadenmaterialien sind unzulässig.
 - Aufbringen für das menschliche Auge (nahezu) nicht sichtbarer Produktelösungen (z. B. nachträglich auf die Scheibe aufzubringende, UV-Licht absorbierende, selbstleuchtende Folien bzw. Applikationen mit Vogelschreckeffekt [Brückler o. ä.]
 - Verwendung von Scheiben mit Streifen-, Punkt-, Rasterstrukturen o. ä., die bei der Herstellung in die Scheibe geätzt, gefräst oder nachträglich als Folientextur aufgebracht werden
 - Verwendung matterer, halbttransparenter oder farbig (ab-)gezierter Scheiben
 - Verwendung von Außenjalousien und/oder strukturierter Fassadenverkleidungen
- Einfriedrungen**
Einfriedrungen jeder Art (inkl. Mauern) entlang der Außengrenzen des Geltungsbereiches sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind ggf. notwendige Absturzsicherungen.
- Auffüllungen/Abgrabung**
Die Auffüllungen sind im Sinne des Massenausgleiches vor Ort vorrangig das auf dem Baugrundstück gelöste Abgrabungsmaterial zu verwenden, sofern es sich hierfür eignet (ausreichend verdichtungsfähig, versickerungsfähig usw.). Andernfalls darf nur Erdausub verwendet werden, der die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft LAGA" (<http://www.laga-online.de/ser/ver/123874>) erfüllt.
- Die Flächen zwischen künftigen Hauptgebäudefassaden und der östlichen Geltungsbereichsgrenze sind nach Abschluss der Hochbauarbeiten wieder bis auf Höhe der Oberkante Urgelände aufzufüllen.
- Stellplätze**
Die Errichtung von Stellplätzen ist nur in der in der Planzeichnung hierfür gesondert gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Untergeordnete Nebenanlagen**
Die Errichtung von Nebenanlagen (z. B. Fahrradstellplätze, Einkaufswagensammelboxen, Flächen, Einrichtungen und/oder bauliche Anlagen z. B. für die Mülllagerung, Lager-, Abstellflächen o. ä.) ist nur in den in der Planzeichnung hierfür gesondert gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind zulässig, sofern es sich um Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO handelt und sie folgenden Vorgaben entsprechen:
 - Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung (Betriebsstätte) angebracht sein. Isoliert zu Werbezwecken errichtete/aufgestellte Werbeanlagen (Reklame) dürfen auch mobil/bewegliche Werbeanlagen aller Art, wie z. B. Fahrzeuge, Anhänger o. ä.) sind unzulässig. Die Errichtung privater Werbeanlagen ist ausschließlich in Verbindung mit der Leistung zulässig.
 - Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von max. 9,0 m zulässig (inkl. HBP, FOK zukünftiges Gelände, od. HBP, OK Werbeanlage). Die Erhöhung der FOK des zukünftigen Geländes (z. B. durch die Platzierung der Werbeanlage auf einem Podest/Sockel, auf einer Aufschüttung o. ä.) zur Steigerung der Fernwirksamkeit bzw. zur ergänzenden Aufhöhung der Werbeanlagen ist unzulässig.
 - Fassadenwerbung ist zulässig, sofern sie nicht über die Attika bzw. nicht über die Traufe hinausreicht.
 - Beleuchtete Werbeanlagen dürfen im Betrieb weder blinken noch die Farbe wechseln und müssen blendend (z. B. mittels Leuchten mit begrenzten Leuchtdichten o. ä.) ausgeführt werden.
 - Werbeanlagen mit bewegten Bildern (z. B. über Video Walls, Outdoor-LED-Großflächenbildschirmen o. ä.) sind unzulässig.
 - Die Sichtbar-/Ablesbar-/Erkennbarkeit amtlicher Beschilderungen sowie Sichtreclame dürfen durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden.
 - Werbeanlagen oder sonstige Hinweisschilder innerhalb der Anbauverbotszone der B 2 sind unzulässig.
- Nicht überbaute Flächen**
Ausschließlich die öffentl. Straßenverkehrsflächen, öffentl. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, die ständig genutzten Fahrgassen (im Bereich der Stellplätze), Grundstückszufahrten, Anlieferbereiche, Müll- und Einkaufswagensammelstellen dürfen in Asphalt befestigt werden. Alle übrigen zu befestigenden Flächen (z. B. Stellplatzflächen, Fahrradstellplätze usw.) sind in versickerungs- bzw. in teilversickerungsfähigen Bauweisen auszuführen (z. B. mit Splittschotter, Rasenpflaster, sicherhaftem Betonpflaster z. B. mit Porenbetonsteinen, Betonpflaster mit Spalter-, Rasenfugen o. ä.), sofern der örtlich anstehende Untergrund hierfür geeignet und versickerungsfähig ist.
- Beleuchtung**
Die Beleuchtung der Sonderbauflächen (inkl. dazugehöriger Gebäude, Frei-, Außenanlagen, Stellplätze usw.) und öffentl. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind wie folgt auszuführen:
 - Erne Aufhellung, Ausleuchtung und Blendung angrenzender, schutzvulnerer Nutzungen (B 2 benachbarte Wohnnutzungen, Bahnanlagen) sind durch geeignete Gegenmaßnahmen (z. B. Errichtung von Blendwänden/-wänden, Anpflanzung von Sicht-/Blendenschutzhecken, Ausrichtung der Leuchtmittel, Wahl der Lichtpunktgröße, Positionierung/Standortwahl o. ä.) zu vermeiden.
 - Zulässig ist ausschließlich die Verwendung warm- oder kaltweiß leuchtender LED-Lampen.
- Grünordnerische Festsetzungen**
Die Verwendung von Koniferen zur privaten Grundstücksbegrünung ist unzulässig.
- Artenschutzrechtliche Festsetzungen**
Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität "V1" Schutz angrenzender, ökologisch bedeutsamer Bestände:
 - Zum Schutz der südlich aufliegenden der stellungsbereich angrenzenden Streuobstwiese (Fl.-Nr. 164/8 und 168 (beide Gmkg. Blög)) sind entlang der Geltungsbereichsgrenze (gemeinsame Grundstücksgrenzen) geeignete, ortsfeste, nicht verticabare Absperrmaßnahmen (z. B. Bauzäune o. ä.) mit einer Höhe von mind. 2,0 m zu errichten und während der gesamten Bauzeit vorzuhalten. Die Errichtung von Bauzäunen sowie von Flächen für die Baustelleneinrichtung (Materiallager usw.) ist generell nur innerhalb des Geltungsbereiches zulässig.
- "V 2" Beleuchtung: Es gelten die Festsetzungen unter Abschnitt III, Ziffer 2.10.
- "V 3" Steuerung der Bauzeit: Zum Schutz von Boden- und Gehölzbrütern muss die Baufeldrömmung sowie ggf. notwendige Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit zwischen Mitte September bis Ende Februar durchgeführt werden. Arbeiten außerhalb dieses Zeitfensters sind nur zulässig, wenn durch eine hierfür qualifizierte Fachkraft in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde am Landratsamt Erlangen-Hochstadt mittels Bestandsbegehung nachgewiesen ist, dass keine Brutvorkommen vorhanden sind.

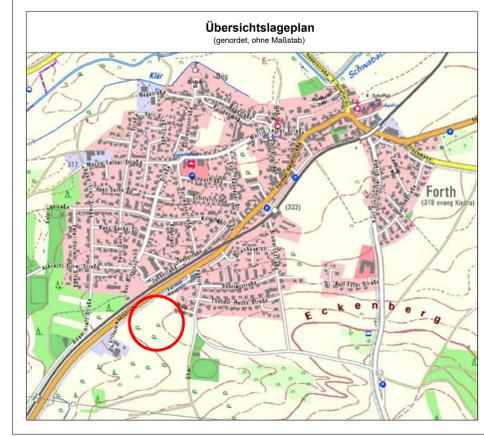
- schutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser**
Kap. 10.5 ("Altlasten") in Kap. 10.6 ("Geothermie") sowie in Kap. 10.7 ("Sonstige Schutzgebiete") sind zu beachten, ebenso die Ausführungen in Teil A, Kap. 11.5.2 ("Niederschlagswasserbeseitigung"), in Kap. 11.9 ("Sonstige Planzeichen und Festsetzungen"), in Kap. 11.10 ("Immissionsschutz"), in Kap. 12.9 ("Nicht überbaute Flächen"), in Kap. 12.12 ("Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie"), in Kap. 12.13 ("Klimaschutz") sowie in Kap. 14 ("Gestalterische Ziele der Grünordnung mit Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen").
- Maß der baulichen Nutzung**
Die Einhaltung der in Abschnitt III, Ziffern 1.2.3 und 1.2.4 gemachten Höhenvorgaben ist im Rahmen der Bauvorsorge durch ein Geländeaufmaß sowie durch darauf basierende Schnittdarstellungen (Geländeschnitte) mit Darstellung des Urgeländes, des künftig geplanten Geländes sowie der geplanten baulichen Anlagen (mit Angabe OK RFB EG konformer Hauptgebäude) nachzuweisen.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte bzw. die dargestellte Baumanzahl sind lagernmäßig nicht fixiert, sondern innerhalb des jeweiligen Grundstücks frei wählbar und ergeben sich gemäß den textlichen Festsetzungen in Abschnitt III, Ziffer 1.7.2 sowie aus der Garagen und Stellplatzsatzung des Marktes Eckental.
- Verkehrsflächen**
Die Aufteilung der im Plan durch die Straßenbegrenzungslinie definierten öffentl. Straßenverkehrsflächen und öffentl. Verkehrsflächen sind nur nachrichtlich dargestellt und bleibt der späteren Fachplanung vorbehalten. Die zur Herstellung der Verkehrsflächen ggf. notwendigen Beschungen und/oder Randeinfassungen mit Betonrückenstutzen o. ä. sind in der Planzeichnung nicht dargestellt.
- Immissionsschutz**
Das vorliegende schalltechnische Untersuchung (Stand: 10.07.2018 in der geänderten Fassung vom 14.11.2018) der Höhnen & Partner Ingenieuraktiengesellschaft ist wesentlicher Bestandteil dieses Bauplanes. Die dem enthaltenen Angaben und Informationen sind zu beachten.
- Aufschüttungen/Abgrabungen**
Die diesbezüglich relevanten Ausführungen und Hinweise in der Begründung (Teil A) Kap. 12.5 ("Aufschüttungen/Abgrabungen") sind zu beachten. Die Ausführungen im textlichen Hinweis unter Abschnitt IV, Ziffer 2 gelten für die textliche Festsetzung in Abschnitt III, Ziffern 2.5.1 und 2.5.2 sinngemäß.
- Sonstige Satzungen**
Auf die Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Eckental wird hingewiesen. Die Begründung künftiger Stellplatzanlagen hat gemäß deren Vorgaben zu beinhalten. Zu beachten sind weiterhin die Vorgaben und Inhalte benachbarter, rechtskräftigen Bebauungspläne (s. Planzeichnung).
- Pflanzungen an Grundstücksgrenzen**
Die Zulässigkeit von Pflanzungen entlang von Grundstücksgrenzen regelt sich nach Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Auf die Informationen in der Broschüre des Bayerischen Justizministeriums mit dem Titel "Rund um die Gartengrenze" wird hingewiesen.
- Naturschutzrechtliche Kompensationsflächen/Kompensationsmaßnahmen**
Für Auffüllungen im Sinne des Massenausgleiches vor Ort vorrangig das auf dem Baugrundstück gelöste Abgrabungsmaterial zu verwenden, sofern es sich hierfür eignet (ausreichend verdichtungsfähig, versickerungsfähig usw.). Andernfalls darf nur Erdausub verwendet werden, der die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft LAGA" (<http://www.laga-online.de/ser/ver/123874>) erfüllt.
- Die Flächen zwischen künftigen Hauptgebäudefassaden und der östlichen Geltungsbereichsgrenze sind nach Abschluss der Hochbauarbeiten wieder bis auf Höhe der Oberkante Urgelände aufzufüllen.
- Gesetze, Richtlinien, Verordnungen, DIN-Normen**
Die in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen, in der Begründung, im Umweltbericht sowie in den vorliegenden Fachgutachten in Bezug genommenen DIN-Vorschriften können in Rathaus des Marktes Eckental, (Rathausplatz 1, 90542 Eckental, Baumz., Zimmer U.01) nach Voranmeldung während der allgemeinen Öffnungszeiten kostenfrei eingesehen werden. Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zugrunde gelegten Gesetze, Richtlinien, Verordnungen usw. stehen im Internet bzw. in öffentlichen Bibliotheken für Jedermann zur Einsicht frei zur Verfügung.

V. ZEICHNERISCHE HINWEISE

- Vorh. Hauptgebäude/Vorh. Nebengebäude
- Vorh. Grundstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Geplante Aufteilung Stellplatzanlage (mit Fassaden usw., unverbindlicher Vorschlag) bzw. geplante Straßenaufhellung/-markierung (unverbindl. Vorschlag)
- Höhenschnittlinien (Urgelände Bestand)
- Bemalung
- Sichtdreiecke, Anfahrtsichtgeschwindigkeit V=50/70 km/h, Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
- Anpflanzen von Bäumen (unverbindlicher Standortvorschlag; zu pflanzende Anzahl ergibt sich aus den Festsetzungen)

VI. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Anbauverbots- (20,00 m), Baubeschränkungszone (40,00 m) der B 2
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Forth Nr. 16 "Ohmstraße" sowie Grenze der Ergänzungssatzung "Forth Hauptstraße/Ohmstraße"



Markt Eckental Bebauungs- und Grünordnungsplan Forth-Süd Nr. 10 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel südwestlich der Ohmstraße"

Entwurf: 10.04.2018
Entwurf: 10.07.2018
Satzung: 23.07.2019
Satzung: 08.10.2019

Höhnen & Partner
INGENIEURGESELLSCHAFT
BERATER INGENIEURE

- Der Rat des Marktes Eckental hat in der Sitzung vom 14.11.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Forth-Süd Nr. 10 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel südwestlich der Ohmstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.04.2018 öffentlich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.04.2018 hat in der Zeit vom 30.04.2018 bis 01.06.2018 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 10.04.2018 hat in der Zeit vom 30.04.2018 bis 01.06.2018 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.07.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.08.2018 bis 21.08.2018 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.07.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.08.2018 bis 21.09.2018 öffentlich ausgestellt.
- Der Markt Eckental hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 23.07.2019 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.07.2019 als Satzung beschlossen.
- Der Markt Eckental hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 08.10.2019 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der ergänzenden Fassung vom 08.10.2019 als Satzung beschlossen.
- Markt Eckental, den **14. OKT. 2019**
1. Bürgermeister
- Das Landratsamt Erlangen-Hochstadt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 18.10.2019, Nr. 611/19, gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
- Das Landratsamt Erlangen-Hochstadt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 18.10.2019, Nr. 611/19, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB genehmigt.
- Die Errichtung der Ortsgemeinschaft des Bebauungsplans wurde am **28. OKT. 2019** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden beim Markt Eckental zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 10 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
- Markt Eckental, den **28. OKT. 2019**
1. Bürgermeister