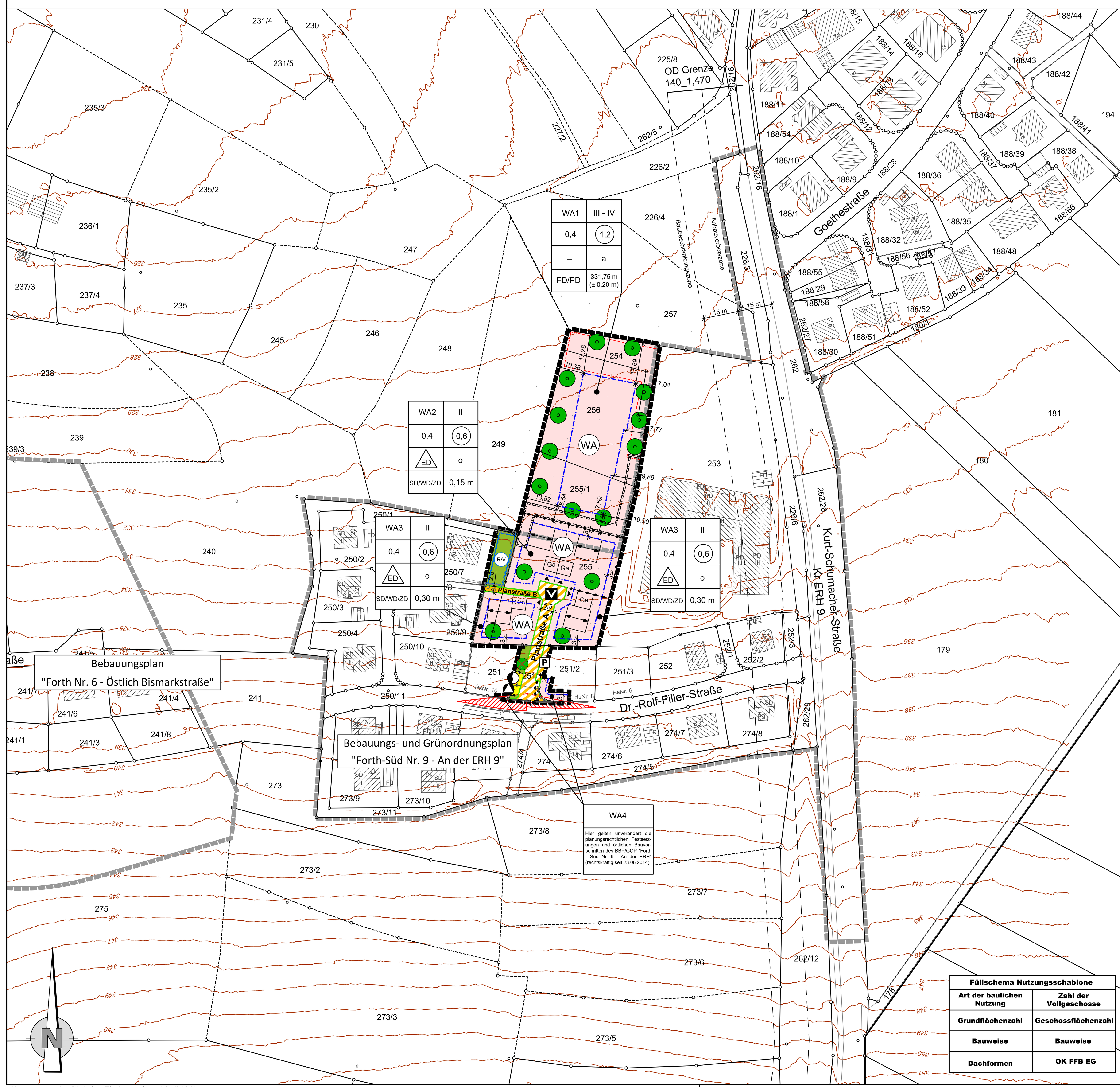
Markt Eckental

Bebauungs- und Grünordnungsplan Forth Nr. 9 a "Erweiterung Wohnbauflächen nördlich der Dr. - Rolf - Filler - Straße und westlich der Kr ERH 9"

Maßstab M 1 : 1.000



(Auszug aus der Digitalen Flurkarte, Stand 02/2022)

I. PRÄAMBEL

Der Bau- und Umweltausschuss des Marktes Eckental beschließt den von der Ingenieuraktiengesellschaft Höhnen & Partner (H & P) ausgearbeiteten Bebauungs- und Grünordnungsplan (BBP/GOP) Forth Nr. 9 a "Erweiterung Wohnbauflächen nördlich der Dr. - Rolf - Filler - Straße und westlich der Kr ERH 9" in der Fassung vom 16.07.2024 als Satzung. Rechtsgrundlagen des BBP/GOP sind

das Baugesetzbuch	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 03.07.2024 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
die Planzeichenverordnung	(PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sowie
die Bayerische Bauordnung	(BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung v. 14.08.2007 (GVBl. S. 588, Bay-RS 2132-1-B), die durch Gesetz v. 23.07.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes v. 07.07.2023 (GVBl. S 327) und durch Art. 13 a Abs. 2 des Gesetzes v. 24.07.2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist.

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- (WA) Allgemeines Wohngebiet ("WA1" - "WA3"), § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- "WA4", § 4 Abs. 1 - 3 Nr. 1 - 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 — Maximal (max.) zulässige Grundflächenzahl (GRZ), § 19 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- (0,6)/(1,2) — Max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), § 20 Abs. 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- II — "WA2"/"WA3": Max. zwei (II) Vollgeschosse (VG) zulässig, § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 20 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- III - IV — "WA1": Mindestens (mind.) drei (III) und max. vier (IV) VG zulässig, § 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, § 20 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- ED — "WA2"/"WA3": Nur Einzel- (E) und Doppelhäuser (D) zulässig, § 22 Abs. 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- o — "WA2"/WA3": Offene Bauweise (o), § 22 Abs. 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- a — "WA1": Abweichende Bauweise (a), Hauptgebäude mit Längen über 50,0 m zulässig, § 22 Abs. 4 BauNVO, 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Baugrenzen, § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

4. Verkehrsflächen

- Öffentliche (öffentl.) Verkehrsfläche (Planstraße B), § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- (V) Öffentl. Verkehrsfläche mit der besonderen (bes.) Zweckbestimmung (Zwb.) "Grundstückszufahrt, Wohnstraße, Mischverkehrsfläche, verkehrsberuhigter Bereich (V), Zufahrt Feuerwehr/Rettungsfahrzeuge" (Planstraße A), § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- (P) Öffentl. Verkehrsfläche mit der bes. Zwb. "Parkplätze (P)", § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie (SBL), § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Bereiche ohne private (priv.) Stellplatz-, Garagen-, Grundstückszufahrten, Tore und Türen, § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung

- Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zwb. "Elektrizität/Trafostation", § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
- Fläche für die Abfallbeseitigung mit der Zwb. "Abstell-/Sammelfläche priv. Müllbehälter", § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
- (R/V) Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zwb. "Rückhaltung (R) und/oder Versickerung (V) Niederschlagswasser", § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

6. Grünflächen

- Öffentl. Grünflächen mit der Zwb. "Baugebietsein-/-durchgrünung", § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

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

- Rodung Bestandsgehölz/Großstrauch zulässig

8. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des BBP/GOP, § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO, § 16 Abs. 5 BauNVO
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen, § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke, Anfahrsichtgeschwindigkeit beiderseits V = 30 km/h), § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Carports und Gemeinschaftsanlagen, § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung
In den Bereichen "WA1" - WA3" wird jeweils ein "Allgemeines Wohngebiet" gemäß (gem.) § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO in Verbindung mit (i. V. m.) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt. Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen/Nutzungen sind hier jeweils unzulässig. In den Bereichen "WA2"/"WA3" wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ("Wo") in Wohngebäuden auf zwei "Wo" begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Für Doppelhäuser gilt, dass je Haushälfte nur eine "Wo" zulässig ist.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 In den Bereichen "WA1" - "WA3" wird die max. zulässige GRZ jeweils mit 0,4 festgesetzt (§ 19 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Ergänzend gilt hier § 19 Abs. 4 Sätze 1 und 2 BauNVO. Die max. zulässige GFZ im Bereich "WA1" wird mit 1,2 und in den Bereichen "WA2"/"WA3" jeweils mit 0,6 festgesetzt (§ 20 Abs. 2 BauNVO).

1.2.2 Im Bereich "WA1" sind je Wohn-/Hauptgebäude mind. III und max. IV VG zulässig (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, § 20 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Das IV. VG ist als Staffelgeschoss auszuführen und muss an der Westfassade gegenüber der fertigen Fassadenaußenkante des darunterliegenden III. VG um mind. 2,0 m zurückspringen; hiervon ausgenommen sind die Westfassaden von Treppenhäusern. Die max. zulässige Wohn-/Hauptgebäudehöhe wird mit 345,40 m ü. NN festgesetzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 und 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Auch untergeordnete Gebäudeteile/Dachaufbauten (z. B. Aufzugüberfahrten, Antennen, haustechnische Anlagen) dürfen dieses Maß nicht überschreiten. Die Höhenlage der OK Fertigfußboden (FFB) Erdgeschoss (EG) wird mit 331,75 m ü. NN (± 0,20 m) festgesetzt (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

1.2.3 Für die Bereiche "WA2"/"WA3" gilt: Je Wohn-/Hauptgebäude sind max. II VG zulässig (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 20 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Die max. zulässige Firsthöhe von Wohn-/Hauptgebäuden wird jeweils mit 9,0 m (unterer (unt.) HBP: OK FFB EG) festgesetzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Für die max. zulässige Höhenlage der OK FFB EG im Bereich "WA2" gilt ein Maß von 0,15 m, für den Bereich "WA3" ein Maß von 0,30 m (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Hierfür werden folgende unt. HBP definiert:
a) Für Baugrundstücke, die im Verhältnis zu den Längen ihrer sonstigen seitlichen/hinteren Grundstücksgrenzen mit einer hierzu deutlich kürzeren vorderen Grundstücksgrenze an eine öffentl. Erschließungsstraße grenzen ("WA2"): Höhe des höchsten Punktes der fertigen Oberkante (FOK) der Planstraße A an der SBL, gemessen auf die Mitte der nächstliegenden Wohn-/Hauptgebäudeaußenwand;
b) Für Baugrundstücke, die an eine öffentl. Erschließungsstraße grenzen ("WA3"): Höhe FOK der Planstraße A an der SBL, senkrecht gemessen auf die Mitte der nächstliegenden Wohn-/Hauptgebäudeaußenwand;

1.2.4 Bei Wohn-/Hauptgebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss (DG) in den Bereichen "WA2"/"WA3" wird abweichend von § 2 der kommunalen Satzung über die Zulässigkeit von Dachaufbauten die max. zulässige Kniestockhöhe jeweils mit 0,75 m (unt. HBP: OK FFB DG; ob. HBP: Schnittpunkt Außenwand/ Unterkante (UK) Sparren) festgesetzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Bei Wohn-/Hauptgebäuden mit ausgebautem Obergeschoss (OG) wird die max. zulässige Wandhöhe mit 3,30 m (unt. HBP: OK FFB OG; ob. HBP: Schnittpunkt Außenwand/UK Sparren) festgesetzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenze

1.3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Im Bereich "WA1" ist die abweichende Bauweise (a) festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Hier sind Wohn-/Hauptgebäude mit Längen auch über 50,0 m zulässig. In den Bereichen "WA2"/"WA3" ist jeweils die offene Bauweise (o) und die Errichtung freistehender Einzel- (E) und Doppelhäuser (D) zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

1.3.2 "WA1": Die Errichtung von Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen (gem. § 14 Abs. 1 BauNVO, z. B. Pavillons, Garten-/Gerätehäuschen, Fahrradschuppen, Mülleinhausungen) ist sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch innerhalb der hierfür besonders gekennzeichneten Flächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB). Die Errichtung von Balkonen und/oder Terrassen ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.3.3 "WA2"/"WA3": Die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen ist hier auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB), sofern sie hierbei die für sie geltenden Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung (StS) einhalten. Die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Garten-/Gerätehäuschen, Fahrradschuppen, Mülleinhausungen) ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie jeweils einen Mindestabstand von 3,0 m zur SBL der Planstraße A einhalten.

1.3.4 "WA4": Für die künftig auf Privatgrund liegenden Teilflächen der Sichtdreiecke (nicht überbaubare Grundstücksflächen) gelten folgende Vorgaben (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB): Garagen und Nebengebäude (Nebenanlagen, die Gebäude sind) sind hier unzulässig. Sonstige untergeordnete Nebenanlagen (z. B. Zäune, Stapel, Haufen) sind mit Ausnahme von Masten und ähnlichen nicht sichbehindernden Elementen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über der FOK der Dr. - Rolf - Filler - Straße bzw. der Planstraße A an der vorderen Grundstücksgrenze bzw. an der SBL zulässig. Bepflanzungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über der FOK der Dr. - Rolf - Filler - Straße bzw. der Planstraße A an der vorderen Grundstücksgrenze bzw. an der SBL nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Bäume, deren Kronenansatz mind. 1,80 m über der FOK der Dr. - Rolf - Filler - Straße bzw. der Planstraße A an der SBL bzw. an der vorderen Grundstücksgrenze liegt.

1.4 Verkehrsflächen
In den in der Planzeichnung gekennzeichneten, mit der grünen SBL umgrenzten Bereichen werden öffentl. Verkehrsflächen (Planstraße A) mit der bes. Zwb. "Grundstückszufahrt, Wohnstraße, Mischverkehrsfläche, verkehrsberuhigter Bereich (V), Zufahrt Feuerwehr/Rettungsfahrzeuge", öffentl. Verkehrsflächen mit der bes. Zwb. "Parkplätze (P)" sowie eine öffentl. Verkehrsfläche (Fußweg, Breite 2,50 m, Planstraße B) festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen entlang der SBL ist die Errichtung priv. Grundstücks-, Stellplatz-, Carport-, Garagenein-/-ausfahrten, Tore und Türen unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

1.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung
In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich südwestlich der Planstraße A wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zwb. "Elektrizität/Trafostation" festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB), direkt südlich davon eine Fläche für die Abfallbeseitigung mit der Zwb. "Abstell-/Sammelfläche priv. Müllbehälter" (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauNVO). In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich auf Teilflächen des Grundstückes mit der Flur - Nummer (Fl.-Nr.) 250/1 (Gemarkung (Gmkg.) Forth) wird eine Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zwb. "Rückhaltung (R) und/oder Versickerung (V) Niederschlagswasser" festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).

1.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
Festgesetzt ist die unterirdische Verlegeweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

1.7 Grünflächen
In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Teilflächen werden öffentl. Grünflächen mit der Zwb. "Baugebietsein-/-durchgrünung" festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB); diese sind als nährstoffarme, extensiv genutzte, bunt blühende, artenreiche Blumenwiese mit niedrig- bis hochwüchsigen Arten, mit Unter-/Mittel-/Obergräsern mit einer Saatgutmischung aus 50 % Blumen und 50 % Gräsern zu entwickeln.

1.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
In den Bereichen "WA2"/"WA3" ist je priv. Baugrundstück mind. ein standortgerechter, kleinkroniger, stadtklimaresistenter, heimischer Laubbaum mit hoher Trockenstresstoleranz/Frosthärte zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, Mindestpflanzqualität (MPQ): Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Draht-/Tuchballen je nach Art, Stammumfang 18 - 20 cm, aus extra weitem Stand). Für den Bereich "WA1" gilt, das je angefangener 350 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen ist (es gelten die obigen Vorgaben zur MPQ). Die sich aus der gemeindlichen Stellplatzsatzung (StS) ergebende und im Bereich "WA1" anzupflanzende Baumanzahl kann auf die sich aus dieser Festsetzung ergebende Baumanzahl angerechnet werden. Für die priv. Grundstückseingrünung dürfen nur standortgerechte, stadtklimaverträgliche, heimische Laubgehölzarten mit hoher Trockenstresstoleranz/Frosthärte verwendet werden, denen gleichzeitig Funktion/Bedeutung als Insektenweide/-nährgehölze zukommt (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

1.9 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen
Im Nordwesteck des Bereiches "WA2", am Süd- und am Südostrand des Bereiches "WA1", sind auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Teilflächen der Fl.-Nr. 255, 255/1 und 256 (alle Gmkg. Forth) mit Leitungsrechten (Breite 5,0 m, Schmutz-/Regenwasserkanäle) zu Gunsten des Marktes Eckental zu belastende Flächen festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1 Dachgestaltung

2.1.1 Wohn-/Hauptgebäude im Bereich "WA1" sind mit Flach- (FD) bzw. Pultdach (PD) auszuführen. Diese sind, sofern sie nicht als Dachterrassen genutzt und entsprechend baulich gestaltet werden, flächig mind. extensiv zu begrünen.

2.1.2 Für Wohn-/Hauptgebäude, Garagen/Carports sowie sonstige untergeordneten Nebenanlagen in den Bereichen "WA2"/"WA3" sind das symmetrische Sattel- (SD), das Zelt- (ZD) und das Walmdach (WD) zulässig. Für Garagen/Carports, Zwerchgiebel, Wintergärten, Terrassen und sonstige untergeordnete Nebenanlagen dürfen zusätzlich das FD und das PD verwendet werden, die flächig mind. extensiv zu begrünen sind. Von der Vorgabe der Begrünung ausgenommen sind die Dachflächen von Zwerchgiebeln, Wintergärten und von Terrassenüberdachungen. Zwerchgiebel sind zulässig, sofern ihre Breite (= Länge) 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreitet.

2.1.3 Dacheindeckungen sind mit nicht glänzendem (z. B. glasiertem) Material in den Farbtönen "Rot" oder "Grau" bis "Schwarz" auszuführen. Metalldacheindeckungen jeder Art sind allgemein unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Verblechungen im Bereich von Attiken. Von diesen Festsetzungen ausgenommen sind die Dachflächen von Wintergärten und von Terrassenüberdachungen.

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

2.2 Fassaden-/Wandgestaltung

2.2.1 Die Verwendung greller Farben (Signalfarben in Anlehnung an die RAL - Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalorange, Nr. 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 reflektierender und/oder spiegelnder Fassadenmaterialien ist unzulässig. Die textl. Festsetzung in Abschnitt III. Ziffer 2.1.4 gilt hier analog.

2.2.2 Vogelschlag ist zu vermeiden/minimieren (z. B. durch Vermeidung großflächiger, ungegliederter Glasfronten, durch Sichtbarmachen von Glasflächen mittels hochwirksamer Markierungen (insbesondere vertikale Streifen-, aber auch Punkt-/Rasterstrukturen, die in Scheibe eingeätzt, gefräst oder nachträglich als Folientextur aufgeklebt werden), durch die Verwendung lichtdurchlässiger, aber mattierter, halbtransparenter Scheiben (z. B. Milchglasscheiben), durch die Verwendung farbig (ab-)getönter Scheiben, durch die Verwendung von Außenjalousien und/oder strukturierter Fassadenvorverkleidungen, mittels Verhinderung von Durchsichten (z. B. zwei gegenüberliegende Glasflächen, verglaste Korridore, Übereckfenster), durch den Einsatz von Glas mit geringem Reflexionsgrad zur Reduktion von Spiegelungseffekten). Die Verwendung sog. "Bird - Sticker" (aufgeklebte Vogelsilhouetten) stellt keine geeignete Maßnahme dar und ist unzulässig.

2.2.3 Stützmauern ab einer sichtbaren Wandhöhe von 0,50 m sind flächendeckend und dauerhaft zu begrünen (die Art der Begrünung darf frei gewählt werden) oder mittels vorgesetzter Gehölzpflanzungen flächendeckend optisch zu kaschieren, sofern es sich nicht um lose geschichtetes Natursteinmauerwerk (Trockenmauer) handelt.

2.3 Einfriedungen
Grenzständige Einfriedungsmauern sind unzulässig. Einfriedungssockel sind nur an der vorderen Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von max. 0,20 m zulässig (unt. HBP: FOK Planstraßen A/B an der SBL; oberer (ob.) HBP: OK Sockel). An allen übrigen Grundstücksgrenzen müssen Einfriedungen einen Bodenabstand von mind. 0,15 m (unt. HBP: FOK Baugrundstück; ob. HBP: Unterkante Einfriedung) aufweisen. Einfriedungen (inkl. Sockel/Bodenabstand) dürfen eine Gesamthöhe von 1,25 m (unt. HBP: FOK Baugrundstück bzw. FOK Planstraßen A/B an der SBL; ob. HBP: OK Einfriedung) nicht überschreiten; diese Einschränkung gilt nicht für den Bereich "WA1"; hier gelten die Vorgaben der BayBO. Tore/Türen müssen in die Privatgrundstücke hinein aufschlagen. Grenzständige Sichtschutzzäune/-einrichtungen (z. B. Pergolen, senkrechte Sonnensegel) sind nur im Bereich von Terrassen und sonstiger Sitzplätze/-flächen, Freisitze/Ruhebereich bis zu einer Höhe von max. 2,0 m (inkl. Bodenabstand/Sockel, unt. HBP: FOK Baugrundstück bzw. FOK Planstraßen A/B an der SBL; ob. HBP: OK Sichtschutz) zulässig. Anstelle grenzständiger Einfriedungen sind grenzständige, bis max. 2,0 m hohe Hecken (unt. HBP: FOK der Planstraße A/B an der SBL bzw. FOK Baugrundstück; ob. HBP: OK Hecke) zulässig.

2.4 Untergeordnete Nebenanlagen
In den Bereichen "WA2"/"WA3" dürfen Nebenanlagen (z. B. Garten-/Gerätehäuschen, Fahrradschuppen, Mülleinhausungen) insgesamt ein Grundfläche von max. 20 m² je Baugrundstück nicht überschreiten.

2.5 Nicht überbaute Flächen
Die Art der Terrassenbeläge kann frei gewählt werden. Alle sonstigen zu befestigenden Flächen (z. B. Grundstückszufahrten, Fußwege, Eingangsbereiche, Fahrradstellplätze, Gebäudevorflächen, nicht überdachte Stellplätze, Flächen für die Mülllagerung) sind in teilversickerungsfähiger Bauweise auszuführen (sofern dem im Bereich "WA1" nicht Belange der Barrierefreiheit entgegenstehen). Gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO i. V. m. Art. 7 Abs. 1 Nr. 2 BayBO unzulässig sind (Zier-) Kies-, Splitt- und Schotterflächen im Bereich der nicht überbauten Grundstücksflächen. Hiervon ausgenommen ist die Herstellung von für Flora/Fauna relevanten, wertvollen und extensiv genutzten "Extrem-, Trocken- und Magerstandorten" (z. B. Steingärten i. S. eines Alpinum) sowie von Sandspielflächen, Fallschutzbereichen von Spielgeräten und von Traufstreifen.

2.6 Beleuchtung
Für die Beleuchtung der Planstraßen A/B und von Gebäuden (Akzentbeleuchtung) sind warmweiß leuchtende 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) zu verwenden. Für die Akzentbeleuchtung von Hauptgebäudeaußenfassaden sind intelligente Vorschaltgeräte zu verwenden, die vor Ort eingedimmt werden können. Bei der Akzentbeleuchtung sind ergänzend eine Nachtabschaltung sowie gerichtetes Licht mit genau abgestimmtem Ausstrahlwinkel und guter Entblendung vorzusehen. Eine Aufhellung, Ausleuchtung und/oder Blendung angrenzender schutzwürdiger Nutzungen ist unzulässig.

2.7 Aufschüttungen/Abgrabung, Stützmauern
Stützmauern entlang der vorderen Grundstücksgrenze(n) sind unzulässig. Höhenunterschiede zwischen der FOK der Planstraßen A/B und der FOK Baugrundstück ("WA2" - "WA4") sind mit natürlichen Böschungen (Neigung nicht steiler als 1: 1,5) auszuführen. Die max. zulässige Höhe, die auf dem Baugrundstück mit Hilfe von Aufschüttungen/Abgrabungen überwunden werden darf, darf ein Maß von 1,0 m (Differenz zwischen der FOK Baugrundstück nach erfolgter Aufschüttung/Abgrabung gegenüber der Höhe des natürlich anstehenden Urgeländes an der Grenze auf dem Nachbargrundstück) nicht überschreiten. Hieraus entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze resultierende Höhenversprünge sind entweder als natürliche Böschung (Neigung nicht steiler als 1 : 1,5) oder mit Stützwänden abzufangen. Über das vorgenannte Maß von 1,0 m hinausgehende Aufschüttungen/Abgrabungen und damit in Verbindung stehende, ggf. notwendige Erdböschungen/Stützmauern sind nur innerhalb des jeweiligen Baugrundstückes zulässig, sofern sie dann einen Grenzabstand von mind. 2,0 m (zur Vorderkante der nächsten Stützmauer bzw. des nächsten Böschungsfußes) einhalten.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

1. Allgemeine Hinweise
Die Ausführungen in der Planbegründung in den Kapiteln (Kap.) 7.2 (Schutzgebiete), 7.3 (Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler), 7.4 (Geologie/Baugrund), 7.5 (Altlasten), 7.6 (Geothermie), 7.7 (Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser), 7.8 (Sonstige Schutzgüter und Belange), 8.6.1 (Allgemeine Hinweise), 8.6.3 (Niederschlagswasserbeseitigung), 8.9 (Sonstige Planzeichen und Festsetzungen), 9.7 (Nicht überbaute Flächen), 9.9 (Aufschüttungen/Abgrabungen, Stützmauern), 10 (Immissionsschutz), 11 (Umweltbezogene Belange) und 12 (Artenschutzrechtliche Belange) sind zu beachten.

2. Verkehrsflächen
Die zur Herstellung der Planstraßen A/B ggf. notwendigen Böschungen und/oder Randeinfassungen mit Betonrückenstützen o. ä. sind in der Planzeichnung nicht dargestellt. Sofern zukünftig Betonrückenstützen grenzständiger Randeinfassungen der Planstraßen A/B entlang der SBL auf Privatgrund liegen sollten, sind diese durch den/die Eigentümer/-in des Privatgrundstückes zu dulden. Ebenso zu dulden sind in Folge des Baues der Planstraßen A/B ggf. entstehende, außerhalb der SBL auf Privatgrund liegende Böschungen. Deren Nutzung steht dem/der privaten Grundstückseigentümer/-in nach eigenen Vorstellungen frei. Die Aufteilung des Straßenquerschnittes (z. B. in Fahrbahn, ggf. Gehweg, Randstreifen, Bankett) sowie die konkrete bauliche Ausgestaltung (z. B. Materialauswahl, Einfassungen, Gründung) der in der Planzeichnung durch die SBL definierten Planstraßen A/B bleibt der späteren Fachplanung vorbehalten und ist nicht dargestellt.

3. Maß der baulichen Nutzung, Aufschüttungen/Abgrabungen, Stützmauern
Die Einhaltung der im Abschnitt III. Ziffern 1.2.2 - 1.2.4 und 2.7 gemachten Höhenvorgaben ist im Rahmen der Bauvorlage durch ein Geländeaufmaß und darauf basierende Schnitte mit Darstellung des Urgeländes, des künftig geplanten Geländes, des geplanten Wohn-/Hauptgebäudes und der Stützmauern/Böschungen nachzuweisen.

4. Abstandsflächen
Es gilt Art. 6 BayBO, insbesondere die Regelabstandsflächenmaße gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

5. Angrenzende rechtskräftige Bebauungspläne
Der BBP/GOP Forth Nr. 9 a "Erweiterung Wohnbauflächen nördlich der Dr. - Rolf - Filler - Straße und westlich der Kr ERH 9" überplant Teilflächen des BBP/GOP Forth - Süd Nr. 9 - An der ERH 9 (Satzungsbeschluss: 23.07.2013/ rechtskräftig seit 23.06.2014). Die zeichnerischen/textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des BBP/GOP "Forth - Süd Nr. 9 - An der ERH 9" gelten unverändert weiter, sofern für diese Bereiche im Rahmen der Aufstellung des BBP/GOP Forth Nr. 9 a "Erweiterung Wohnbauflächen nördlich der Dr. - Rolf - Filler - Straße und westlich der Kr ERH 9" nicht davon abweichende, neue Festsetzungen getroffen sind.

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte sind lagemäßig nicht fixiert. Die Anzahl neu zu pflanzender Bäume ergibt sich gem. der textlichen Festsetzungen in Abschnitt III. Ziffer 1.8.1.

7. Sonstige Satzungen
Das gemeindliche Satzungsrecht, insbesondere die Satzung über die Zulässigkeit von Dachaufbauten, ist zu beachten.

8. Artenschutzrechtliche Belange
Die in Kap. 12.3 der Planbegründung erarbeiteten Vermeidungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen. Umsetzung und Einhaltung sind über entsprechende Auflagen auf der Zulassungsebene zu sanktionieren/sicherzustellen (§ 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB, z. B. als Auflage in der Baugenehmigung bzw. mittels städtebaulichem Vertrag gem. § 11 BauGB), sofern der BBP/GOP hierfür nicht bereits Festsetzungen vorsieht.

9. Immissionsschutz
Für den Betrieb haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) am maßgeblichen Immissionsort (jeweils 0,50 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes) gilt ein Teilbeurteilungspegel i. S. d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA Lärm tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) von max. 49 dB(A) und nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) von 34 dB(A). Die Nachweisführung über die Einhaltung der genannten Werte obliegt dem/der Anlagenbetreiber/-in im Rahmen der Bauvorlage.

10. Einfriedungen
Die diesbezüglich relevanten Vorgaben der gemeindlichen StS sind zu beachten. Es wird empfohlen, Einfriedungen entlang gemeinsamer Grenzen mit landwirtschaftlichen Nutzflächen um 0,50 m versetzt innerhalb des Baugrundstückes zu errichten.

11. Garagen, Carports, Stellplätze
Im Rahmen der Bauvorlage ist ein Stellplatznachweis zu führen. Es gelten die Vorgaben der gemeindlichen StS; deren auch die Dachgestaltung betreffenden Vorgaben sind zu beachten.

12. Pflanzungen an Grundstücksgrenzen
Die Zulässigkeit regelt sich nach Art. 47 und 48 AGBGB (Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (s. Informationen in der Broschüre "Rund um die Gartengrenze" des Bayer. Staatsministeriums der Justiz).

13. Bauzwang
Die im Eigentum des Marktes Eckental befindlichen Baugrundstücke ("WA2"/"WA3") werden u. a. verbunden nur mit einem Bauzwang von 5 Jahren veräußert werden. Spätestens innerhalb von 5 Jahren ab dem Grundstückskauf muss das Wohn-/Hauptgebäude bezugsfertig sein.

14. Gesetze, Richtlinie, Verordnungen, DIN - Normen
Die in der Planurkunde, in der Planbegründung und in den Fachgutachten ggf. in Bezug genommenen DIN - Normen können im Rathaus des Marktes Eckental (90542 Markt Eckental, Rathausplatz 1, Bauamt, Zimmer UG 1.09) während der allgemein bekannten Dienst-/Öffnungszeiten eingesehen werden. Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zugrundegelegten Gesetze, Richtlinien, Verordnungen usw. stehen im Internet bzw. in öffentlichen Bibliotheken zur Einsichtnahme frei zur Verfügung.

V. ZEICHNERISCHE HINWEISE

- Vorhandene Hauptgebäude/Nebengebäude (gem. amtlicher digitaler Flurkarte, DFK)
- 201 — Vorhandene Grundstücksgrenzen mit Flurnummern (gem. DFK)
- 5,5 m — Bemaßung/Maßkette
- Ga — Hauptgebäude und Garage (Ga), Carport, Stellplatz (unverbindlicher Standortvorschlag)
- Anpflanzen von Bäumen (unverbindlicher Standortvorschlag, zu pflanzende Anzahl ergibt sich aus Festsetzung)
- Grundstücksgrenzen geplant (unverbindlicher Vorschlag)
- 269 — Höhenschichtlinien (gem. Bestandsvermessung H & P)
- Urgelände (gem. Bestandsvermessung H & P)
- Bestandsgehölze (gem. Bestandsvermessung H & P)
- Grundstücksein- bzw. Ausfahrt (unverbindlicher Standortvorschlag)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke, Anfahrsichtgeschwindigkeit V = 30/50 km/h)
- Hauptgebäude-, -firstrichtung (unverbindlicher Vorschlag)

VI. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Baubeschränkungszone / Anbauverbotszone — Anbauverbots- (15,0 m, Art. 23 Abs. 1 Nr. 2 BayStrWG), Baubeschränkungszone (30,0 m , Art. 24 Abs. 1 Nr. 2 BayStrWG) der Kreisstraße ERH 9
- Geltungsbereiche benachbarter, rechtskräftiger Bebauungspläne

Übersichtslageplan
(genordet, ohne Maßstab)

Markt Eckental

Bebauungs- und Grünordnungsplan Forth 9 a
"Erweiterung Wohnbaufläche nördlich der
Dr. - Rolf - Filler - Straße und westlich der Kr ERH 9"

Entwurfsverfasser: Höhnen & Partner
INGENIEURAKTIENGESELLSCHAFT
BERATENDE INGENIEURE

Vorentwurf:	16.11.2021
Entwurf:	18.10.2022
Entwurf:	16.04.2024
Satzung:	16.07.2024

1. Der Marktgemeinderat des Marktes Eckental hat in der Sitzung vom 23.03.2021 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes nach den § 13 a und § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht. In der Marktgemeinderatssitzung vom 02.12.2021 erfolgte ein Änderungs-/Ergänzungsbeschluss zum Aufstellungsbeschluss vom 23.03.2021. Der Änderungs-/Ergänzungbeschluss wurde am 06.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.11.2021 hat in der Zeit vom 13.12.2021 bis 28.01.2022 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.11.2021 hat in der Zeit vom 13.12.2021 bis 28.01.2022 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.10.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.11.2022 bis 23.12.2022 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.10.2022 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.11.2022 bis 23.12.2022 öffentlich ausgelegt.
6. Zu dem erneuten Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.04.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 13.05.2024 bis 14.06.2024 beteiligt.
7. Der erneute Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.04.2024 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 13.05.2024 bis 14.06.2024 öffentlich ausgelegt.
8. Der Markt Eckental hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 16.07.2024 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.07.2024 als Satzung beschlossen.

   Markt Eckental, den 17. JULI 2024 (Siegel)

   1. Bürgermeisterin
9. Ausgefertigt:

   Markt Eckental, den 17. JULI 2024 (Siegel)
10. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 01.08.2024 gem. § 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 01. AUG. 2024 (Siegel)

    1. Bürgermeisterin

Größe: 1.435 x 575 mm

G:\ECK2101\Bauleitplanung\BBP Forth\2024-07-16_SB\BBP_SB\BBP_SB mit Unterschrift.dwg