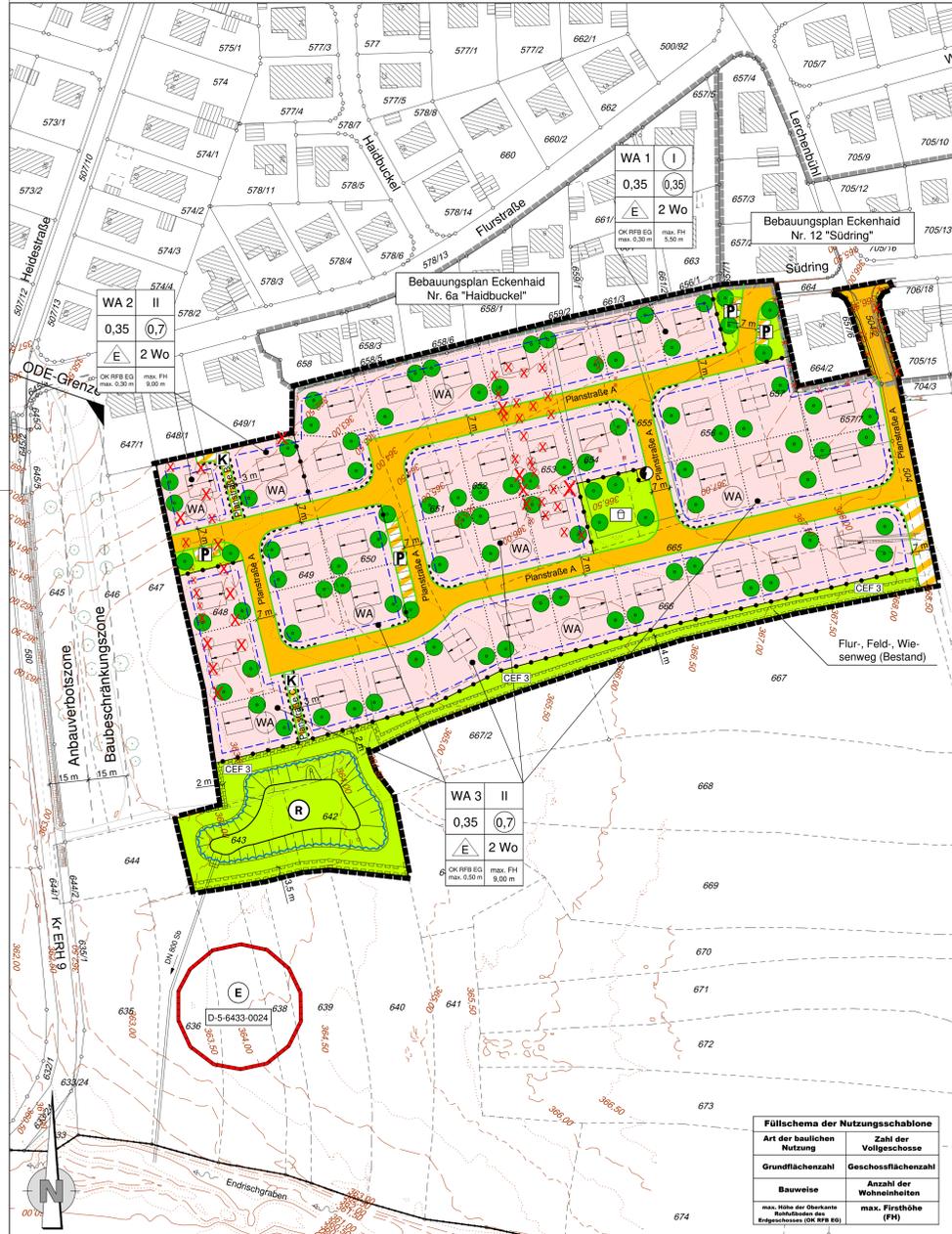




Markt Eckental

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Eckenheid Nr. 17 "Südlich der Flurstraße"

Maßstab M 1 : 1.000



I. PRÄAMBEL
Der Raum- und Umweltausschuss des Marktes Eckental beschließt den von der Ingenieurlandgesellschaft Höhn & Partner ausgearbeiteten Bebauungsplan Eckenheid Nr. 17 "Südlich der Flurstraße" mit Begründung in der Fassung vom 23.01.2018 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. 3785),
die **Planzeichenverordnung** (**PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, sowie
die **Bayerische Bauordnung** (**BauBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. 2007 S. 88; BayRS 2132) die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375) geändert worden ist.

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
WA Allgemeines Wohngebiet (WA), § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO
2 Wo
Max. zulässige Wohneinheitenanzahl (Wo) je Wohngebäude, § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

2. Maß der baulichen Nutzung
0,35
Max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), § 19 Abs. 1 BauNVO
z. B. 0,7
II
Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, § 20 Abs. 1 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, § 22 Abs. 2 BauNVO
Baugrenze, § 23 Abs. 3 BauNVO
Hauptgebäude-, -flurstrichung, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

4. Verkehrsflächen
Öffentliche Straßenverkehrsfläche, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung (Erhalt/Erhaltung bestehender Feld-/Flurweg), § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung (öffentliche Parkplatzflächen), § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
"Planstraße B": Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung (öffentl. Pflege-/Unterhaltungsweg Abwasserkanal), § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
"Planstraße C": Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung (öffentl. Pflege-/Unterhaltungsweg Regenwasserkanal/Regenrückhaltebecken)

5. Flächen für Versorgungsanlagen
Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität, § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

6. Grünflächen
Öffentliche Grünflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Besondere Zweckbestimmung: Öffentlicher Spielplatz

7. 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 BauGB

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (extensive Ausgleichsflächen)
Rodung von Bäumen, Einzelgehölzen, Feldgehölzen und Hecken zulässig

9. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, § 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO
Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen, § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Flächen für Abgrabungen, § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Anzahl der Wohneinheiten
max. Höhe der Oberkante Rohfußboden (OK RFB) oder Erdgeschoss (OK EGG)	max. Firsthöhe (FH)

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung
Festgesetzt wird ein "Allgemeines Wohngebiet" ("WA 1", "WA 2" und "WA 3") gemäß (§ 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO). Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen/Nutzungen sind unzulässig. § Hauptgebäude sind max. zwei Wohneinheiten (Wo) zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 1 BauNVO wird mit 0,35 festgesetzt. Die max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 Abs. 2 BauNVO wird in dem mit "WA 1" gekennzeichneten Bereich mit 0,35 und in den mit "WA 2" und "WA 3" gekennzeichneten Bereichen jeweils mit 0,7 festgesetzt.

1.2.1 In dem mit "WA 1" gekennzeichneten Bereich ist je Hauptgebäude nur ein Vollgeschoss (zwingend) zulässig, in den mit "WA 2" und "WA 3" gekennzeichneten Bereichen je Hauptgebäude max. zwei Vollgeschosse.

1.2.2 Die Höhe der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EGG) wird in den mit "WA 1" und "WA 2" gekennzeichneten Bereichen mit max. 0,30 m und in dem mit "WA 3" gekennzeichneten Bereich mit max. 0,50 m über dem Höhenniveau der jeweiligen Erschließungsstraße festgesetzt. Für die Höhe der OK RFB EGG gelten folgende Bezugspunkte:
a. Für Baugrundstücke, die nur an eine öffentl. Erschließungsstraße grenzen: Höhe fertige Oberkante (FOK) der öffentl. Straßenverkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie, senkrecht gemessen auf die Mitte der nächstliegenden Hauptgebäudeaußenwand
b. Für Hammergrundstücke, die nur an eine öffentl. Erschließungsstraße grenzen: Höhe des höchsten Punktes der FOK der öffentl. Straßenverkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie, gemessen auf die Mitte der nächstliegenden Hauptgebäudeaußenwand
c. Für Baugrundstücke, die an zwei öffentl. Erschließungsstraßen grenzen (Eckgrundstücke): FOK der jeweiligen öffentl. Straßenverkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie, senkrecht gemessen auf die Straßenbegrenzungslinie, der höchste sich ergebende Wert ist der Bezugspunkt.

1.2.3 Die Höhe der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EGG) wird in den mit "WA 1" und "WA 2" gekennzeichneten Bereichen mit max. 0,30 m und in dem mit "WA 3" gekennzeichneten Bereich mit max. 0,50 m über dem Höhenniveau der jeweiligen Erschließungsstraße festgesetzt. Für die Höhe der OK RFB EGG gelten folgende Bezugspunkte:
a. Für Baugrundstücke, die nur an eine öffentl. Erschließungsstraße grenzen: Höhe fertige Oberkante (FOK) der öffentl. Straßenverkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie, senkrecht gemessen auf die Mitte der nächstliegenden Hauptgebäudeaußenwand
b. Für Hammergrundstücke, die nur an eine öffentl. Erschließungsstraße grenzen: Höhe des höchsten Punktes der FOK der öffentl. Straßenverkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie, gemessen auf die Mitte der nächstliegenden Hauptgebäudeaußenwand
c. Für Baugrundstücke, die an zwei öffentl. Erschließungsstraßen grenzen (Eckgrundstücke): FOK der jeweiligen öffentl. Straßenverkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie, senkrecht gemessen auf die Straßenbegrenzungslinie, der höchste sich ergebende Wert ist der Bezugspunkt.

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
1.3.1 Zulässig sind Einzelhäuser (E) in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
1.3.2 Die überbaubaren Grundstücke sind durch Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt.
1.3.3 Die in der Planzeichnung dargestellten Hauptgebäudeüberdächer (Firststrichungen) sind einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

1.4 Verkehrsflächen
Die Ausbaubereiche der öffentl. Straßenverkehrsfläche ("Planstraße A") und der öffentl. Verkehrsfläche besond. Zweckbestimmung "Erhalt/Erhaltung bestehender Feld-/Flurweg" wird jeweils mit 7,00 m festgesetzt, die der öffentl. Verkehrsfläche besond. Zweckbestimmung "Pflege-/Unterhaltungsweg Abwasserkanal" ("Planstraße B") und der öffentl. Verkehrsfläche besond. Zweckbestimmung "Pflege-/Unterhaltungsweg Regenwasserkanal/Regenrückhaltebecken" ("Planstraße C") mit jeweils 3,0 m.

1.4.1 In den in der nebenstehenden Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind Grundstücke-, Garagen-, Stellplatz-, -ausfahrten und/oder zur fußläufigen Erschließung des jeweils angrenzenden Grundstücks dienende Zaun-/Gartentüren bzw. -tore unzulässig.

1.5 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
Für alle Ver- und Entsorgungsleitungen ist eine unterirdische Verlegeart festgesetzt.

1.6 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserhaushaltes
Für die Entwicklung der Flächen des Regenrückhaltebeckens gelten folgende Vorgaben:
a. Die das Becken umgebende Flächen sind mit einer geeigneten, standortgerechten Saatgutmischung für magere, blütenreiche Extensivweiden anzulegen (70 % Gräser, 30 % Kräuter, Produktionsraum 7 "Süddeutsches Berg- und Hügelland", Herkunftsgelände 12 "Fränkisches Hügelland", "RegioZert"), gemäß Herstellerangaben zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.
b. Das Becken umgebende Flächen sind ein- bis max. zweimal jährlich zu mähen (1. Schnitt Anfang Juli, 2. Schnitt Mitte September). Das Mähgut ist rückstandsfrei aus der Fläche zu entfernen.
c. Die Beckenböschung sind mit einer geeigneten Saatgutmischung für magere, blütenreiche Extensivweiden anzulegen (70 % Gräser, 30 % Kräuter, Produktionsraum 7 "Süddeutsches Berg- und Hügelland", Herkunftsgelände 12 "Fränkisches Hügelland", "RegioZert") gemäß Herstellerangaben zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.
d. Das Becken (inkl. Böschungen) darf max. einmal alle zwei Jahre gemäht werden. Die Mähgut darf frühestens Mitte Oktober erfolgen. Das Mähgut ist rückstandsfrei aus dem Becken zu entfernen.
e. Jede Form des Nährstoffeintrages (Dünger, Gülle, Mist o. a.) ist unzulässig, ebenso der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Insektiziden und dgj.
f. Das Becken ist naturnah zu gestalten (mit wechselnden Böschungseignungen, Vor- und Rücksprüngen, Zwischenbänken, organisch geformter Modellierung, Ausbildung der Sohle mit Vertiefungen, Tierwasserzonen, Niedrigwasserröhren, Gumpen, usw.) und in Erbauweise auszuführen.

1.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
1.7.1 Bereiche ohne Garagen-, Stellplatz-, Grundstücke- und -ausfahrten, Zaun- und Gartentüren bzw. -tore, § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB
1.7.2 Der durch den auf der Fl.-Nr. 504 (TF), 504/2 (TF), 642, 643, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 657/1, 657/2, 658/1, 658/2, 659/1, 659/2, 661/1, 665 und 666 (alle Gmk. Eckental) verursachten Eingriff notwendig werdende naturschutzfachliche Ausgleich im Umfang von ca. 1,68 ha wird extern auf dem im Eigentum des Marktes Eckental befindlichen Fl.-Nr. 453 (Gmk. Brand) festgesetzt. Hier ist im Rahmen der Sukzession sowie über eine kontinuierliche Auspflanzung eine arten-, strukturreiche, nährstoffarme Extensivweide zu entwickeln. Ergänzend sind diese Flächen mit Obstbäumen zu bepflanzen. Für die Entwicklung der Streuobstwiese gelten folgende Vorgaben:
a. Die Flächen sind ein- bis max. zweimal jährlich zu mähen (1. Schnitt Anfang Juli, 2. Schnitt Mitte September). Das Mähgut ist jedenfalls rückstandsfrei aus der Fläche zu entfernen.
b. Jede Form des Nährstoffeintrages (Dünger, Gülle, Mist o. a.) sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Insektiziden und dgj. sind unzulässig.
c. Zu verwenden sind bewährte, robuste, krankheitsresistente fränkische Arten (hinsichtlich der Pflanzqualität gilt die Festsetzung in Abschnitt III., Ziffer 1.7.1 a. analog.). Die Obstbäume sind entlang der Nord- und Ostgrenze der Fl.-Nr. 453 (Gmk. Brand) innerhalb eines 10,0 m breiten Streifens zu pflanzen (Pflanzbestand ca. 17,0 m). Der Pflanzbestand zu den angrenzenden bewirtschafteten landwirtschaftlichen Nutzflächen muss jeweils 4,00 m betragen. Die Anpflanzung von Obstbäumen innerhalb der Beeinträchtigungszone der Bundesstraße B 2 (= Planaustrich) ist unzulässig.
d. Jeder Obstbaum ist mit einem "Dreibeck" zu sichern und mit einem Stammverankerungsstift sowie mit einer Baumstrecke (mit Gelände) auszustatten.
e. Fertigstellungs-/Entwicklungspläne sind solange aufrecht zu erhalten, bis ein autarkes Überleben der Neupflanzungen gewährleistet ist, mindestens jedoch zwei Jahre ab dem Pflanzzeitpunkt.
f. Die Baumumstellungen sind nach Ende der Fertigstellungs-/Entwicklungspläne dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall gemäß den Festsetzungen innerhalb eines Jahres nach Ausfall zu ersetzen.
g. Für die vorgenannten Maßnahmen ist ein Pflege- und Entwicklungskonzept zu erstellen, das vor der Durchföhrung der Aufwandsmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) am Landratsamt (LRA) Erlangen-Hochstadt abzustimmen ist.
1.8 **Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
Auf den öffentl. Grünflächen entlang des Geltungsbereichsrandes (Fl.-Nr. 642, 643, 648 (TF), 649 (TF), 650 (TF), 666 (TF), alle Gmk. Eckental) sind Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der südlich an diese Grünflächen angrenzenden Grundstückseigentümer und zu Gunsten des Marktes Eckental festgesetzt (östlich des FRBs: Breite 4,0 m, südlich des FRBs: Breite 3,50 m). Nördlich des FRBs sind für die vorgenannten Nutzergruppen Gehreite (Breite: 2,0 m) festgesetzt.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Dachgestaltung
2.1.1 zulässig sind Sattel- (SD), Walm- (WL), Zeh- (ZD) und Flachdach (FD). Die Dachneigungen sind mit rot- od. grau- bis schwarzgetöntem, nicht glänzendem (z. B. glasiertem) Material auszuführen.
2.1.2 Bei Hauptgebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss (DG) wird die max. zulässige Kniestockhöhe mit 0,75 m festgesetzt (unterer [unt.] Höhenbezugspunkt [HBP]: OK RFB OG, oberer [ob.] HBP: Schnittpunkt Außenwand/Unterkanne [UK] Sparren).
2.1.3 Bei Hauptgebäuden mit einem ausgebauten 1. Obergeschoss (OG) darf die Wandhöhe des OGs ein Maß von max. 3,30 m nicht überschreiten (unt. HBP: OK RFB OG, ob. HBP: Schnittpunkt Außenwand/UK Sparren).
2.1.4 Flachdächer von Garagen/Carports sind mindestens mit einer extensiven, vollflächigen Dachbegrünung in Form einer Sedumbegrünung (z. B. als Anspritzbegrünung oder als Sedum- Sprossensaat) zu versehen. Es ist ausschließlich die Verwendung zertifizierter Substrate zulässig, die für eine Flachdachbegrünung ausdrücklich geeignet sind. Im Falle einer Befestigung mit für die Dachbegrünung geeigneten Ähren (Gräsern, Stauden) hat der Pflanzzeitungsgrad mind. 8 Stm² zu betragen. Auch diese Dachbegrünung ist vollflächig auszuführen. Die Dachflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten (z. B. Beseitigung angefallenen Gehölzabwulstes, Nachsaat, Nachpflanzung usw.).

2.1.5 Dachneigungen von unbeschichtetem Kupfer- oder Zinkblech sind unzulässig, ebenso aus bleihaltigen Materialien. Anstrichen sind Dachneigungen aus Metall zulässig.

2.1.6 Das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ist zulässig, davon ggf. ausgehende Anstriche sind unzulässig auszuführen. Die Dachflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten (z. B. Beseitigung angefallenen Gehölzabwulstes, Nachsaat, Nachpflanzung usw.).

2.2 Abstandsflächen
Es gilt Art. 6 BayBO.

2.3 Nicht überbaute Flächen
Die Befestigung von Terrassenflächen z. B. mit Betonpflaster, Betonplatten, Klinker, Fliesen, Naturstein- oder Holzbelägen o. a. ist zulässig. Alle sonstigen zu befestigenden Flächen (Grundstückszufahrten, Fußwege, Eingangsbereiche, Füllrasterplätze, Gebäudevorflächen, nicht überdachte Pkw-Stellplätze, Flächen für die Mülllagerung o. ä.) sind in betonschutzgerechter Bauweise auszuführen (Schotterrasen, Rasenpflaster, sicherhaftiges Betonpflaster, Pflaster mit Rasen-/Spaltfügen, wassergeb. Baueisen).

2.4 Höhe der baulichen Anlagen
Die max. zulässige Firsthöhe (FH) für Hauptgebäude wird in dem mit "WA 1" gekennzeichneten Bereich mit 5,50 m und in den mit "WA 2" und "WA 3" gekennzeichneten Bereichen mit 9,00 m (unt. HBP: Jeweils OK RFB EGG) festgesetzt.

2.5 Einfriedungen
2.5.1 Einfriedungen im Sinne von Mauer sind unzulässig.
2.5.2 Zaune im Bereich der Garagen/Carports, -zufahrten bzw. der Grundstückszufahrten sind unzulässig (privater Stauraum bei Garagen mind. 5,0 m, bei Carports mind. 3,0 m).

2.5.3 Zaunsockel dürfen nur an den vorderen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von max. 0,20 m errichtet werden (unt. HBP: FOK Baugrundstück bzw. FOK öffentl. Straßenverkehrsfläche/Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung an der Straßenbegrenzungslinie, ob. HBP: OK Sockelmauer). An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen müssen Zaunanlagen einen Bodenabstand von mind. 0,15 m (unt. HBP: FOK Baugrundstück, ob. HBP: UK Zaun) aufweisen.

2.5.4 Zäune (einschließlich Zaunsockel) dürfen an allen Grundstücksgrenzen eine Gesamhöhe von 1,20 m (unt. HBP: FOK Baugrundstück bzw. FOK öffentl. Straßenverkehrsfläche/Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung an der Straßenbegrenzungslinie, ob. HBP: OK Zaun) nicht überschreiten.

2.5.5 Sichtschallschutzeinrichtungen (Pergolen, senkrechte Sonnensegel o. ä.) sind nur im Bereich von Terrassen und sonstiger Sitzplätze/-flächen bis zu einer Höhe von 1,20 m (unt. HBP: FOK Baugrundstück bzw. FOK öffentl. Straßenverkehrsfläche/Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung an der Straßenbegrenzungslinie, ob. HBP: OK Sichtschutz) zulässig.

2.5.6 Anstelle von Zäunen ist die Pflanzung von bis max. 2,0 m hohen Hecken (unt. HBP: FOK Baugrundstück bzw. FOK öffentl. Straßenverkehrsfläche/Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung an der Straßenbegrenzungslinie, ob. HBP: OK Hecke) aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zulässig.

2.6 Aufschüttungen/Abgrabungen
2.6.1 Für Abgrabungen bzw. Aufschüttungen entlang gemeinsamer seitlicher bzw. hinterer Grundstücksgrenzen gilt: Die max. zulässige Höhe, die jeder Eigentümer auf seinem Baugrundstück mit Hilfe von Aufschüttungen bzw. mit Abgrabungen überwinden darf, darf ein Maß von 0,60 m (Differenz zwischen der Höhe FOK Aufschüttung bzw. Abgrabung gegenüber der Höhe des natürlich anstehenden Geländes/Übergeländes auf seinem Baugrundstück) nicht überschreiten.
2.6.2 Aus Abgrabungen bzw. Aufschüttungen entlang gemeinsamer seitlicher bzw. hinterer Grundstücksgrenzen resultierende Höhenversprünge sind entweder als natürliche Böschungen mit einem Böschungshältnis von max. 1 : 1,5 oder mit Stützwänden in Form von Gabionen, Naturstein- oder Betonmauern auszuführen.
2.6.3 Auf Grundlage der in Abschnitt III., Ziffern 2.6.1 und 2.6.2 formulierten Vorgaben ergibt sich, dass jeder Eigentümer entlang gemeinsamer seitlicher bzw. hinterer Grundstücksgrenzen auf seinem Baugrundstück jeweils Stützmauern bzw. Böschungen mit einer Höhe von max. 0,60 m errichten darf (unt. HBP: Künftige FOK Baugrundstück, ob. HBP: Höhe FOK Stützmauer bzw. künftige FOK Böschung).
2.6.4 Unzulässig ist die Errichtung von Stützmauern entlang der vorderen Grundstücksgrenzen(e).

2.7 Straßenraumbeleuchtung
Für die Beleuchtung der öffentl. Erschließungsstraßen sind kalt- oder warmweiß leuchtende LED-Lampen zu verwenden.

2.8 Garagen, Carports
Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfächen zulässig, wenn sie an der/ den vorderen Grundstücksgrenze(n) einen Abstand von mind. 3,0 m (für Carports) bzw. von mind. 5,0 m (für Garagen) zur Straßenbegrenzungslinie der öffentl. Straßenverkehrsfläche/Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung einhalten.

2.9 Untergeordnete Nebenanlagen
Nebenanlagen gem. § 1 Abs. 1 BauNVO (z. B. Garten-/Gerätehäuser, Fahrradstapeln, Mülltonnen, Mülleimern o. ä.) jeweils bis zu max. 20 m² Grundfläche sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfächen zulässig, wenn sie an den/ den vorderen Grundstücksgrenze(n) einen Abstand von mind. 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der öffentl. Straßenverkehrsfläche/Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung einhalten.

2.10 Fassadengestaltung
2.10.1 Die Verwendung greller Farben (Signalfarben) in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalorange, 3001 Signalrot, Nr. 4008 Signalviolett, Nr. 4010 Telemarblau, Nr. 5005 Signalblau, Nr. 6032 Signalgrün), sämtlicher RAL-Leucht- und/oder RAL-Perlfarben sowie stark kontrastierender Farbkombinationen, reflektierender und/oder spiegelnder Fassadenmaterialien ist unzulässig.
2.10.2 Das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie an den hierfür geeigneten Fassaden- oder -böden, Südwesten, Südosten) ist zulässig, davon ausgehende, die Nachbarbereiche und die öffentlichen Erschließungsstraßen beeinträchtigende Reflektionen und/oder Spiegelungen sind unzulässig und durch geeignete Gegenmaßnahmen zu vermeiden.

3. Grünordnerische Festsetzungen
Die Verwendung von Koniferen u. a. zur Herstellung von Reherpflanzungen und zur grenztändigen Grundstücksgrünung ist unzulässig.

4. Artenschutzrechtliche Festsetzungen
4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität
4.1.1 Die Bauplanung ist so zu gestalten, dass die ökologische Funktionalität der Landschaft erhalten bleibt. a. Unter Berücksichtigung potenzieller Vorkommen von Vögeln, Fledermäusen sowie der Haselmaus sind Maßnahmen zur Baufeldröschung (Rodungsarbeiten, Abschneiden Oberboden usw.) ab Anfang Oktober durchzuführen und bis Ende Oktober abzuschließen.
b. Wenn aus unvorhersehbaren Gründen (z. B. Witterung, Baustellenverschöbung etc.) eine Abweichung von den unter a) genannten zeitlichen Beschränkungen notwendig wird, ist eine Rodung und Baufeldröschung von November bis Februar möglich, jedoch nur, sofern ein Nachweis erfolgt, dass sich in den zu bearbeitenden und zu rodenden Flächen weder besetzte Fledermaus- noch Haselmausquartiere befinden.
4.1.2 "V 2": Schutz angrenzender Vork. im Geltungsbereich liegender, ökologisch bedeutsamer Bestände: a. Zulässig sind nur die in der Planzeichnung festgesetzten Gehölzrodungen.
b. Die Errichtung von Baustraßen sowie von Flächen für die Baustelleneinrichtung (Materiallager usw.) ist generell nur innerhalb des Geltungsbereichs der Baustelleneinrichtung zulässig.
c. Die westlich und südwestlich außerhalb des im Geltungsbereich angrenzenden Flächen (Streuobstwiese auf den Fl.-Nr. 645, 646 und 642/2; alle Gmk. Eckental) dürfen weder für die Baustelleneinrichtung noch für Materiallagerungen o. ä. genutzt werden. Mittels geeigneter Vorarbeiten, nicht vertikutierter Abgrabungen usw. stehen im Internet bzw. in öffentlichen Bibliotheken für Jedermann zur Einsicht frei zur Verfügung.
4.1.3 "V 3": Beleuchtung: Es gelten die textl. Festsetzungen unter Abschnitt III., Ziffer 2.7.
4.1.4 "V 4": Vermeidung von Individuenverlusten der Haselmaus: In Ergänzung zur "V 1" (s. Abschnitt III., Ziffer 4.1.1.1) sind direkte Individuenverluste durch das periodische Gebotze für 2 Tage an Ort der Rodung zu vermeiden, um eine Flucht der in den Gehölzen potenziell befindlichen Haselmäusen in angrenzende Bestände zu ermöglichen.

4.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)
4.2.1 "CEF 1": Anbringen künstlicher Fledermausquartiere: Entlang bzw. auf der Nordgrenze der externen Aus-

gleichfläche (Fl.-Nr. 453, Gmk. Brand), direkt südlich des auf den Fl.-Nr. 532 und 533 (pöde Gmk. Brand) bestehenden Feldgehölzes, sind auf mind. 3,50 m hohen Stahlpfosten drei künstliche Fledermausquartiere (zwei Flachkästen und ein Rundkasten) anzubringen. Die Ersatzquartiere sind so anzubringen, dass sie unterschiedlich besetzt (überwiegend besetzt bis überwiegend besetzt) werden. Die Öffnungsöffnungen dürfen durch Aste o. ä. nicht behindert werden. Die Ersatzquartiere müssen frostsicher sein, sind regelmäßig zu kontrollieren (inkl. Instandhaltung, Reinigung) und bei Abgang/Beschädigung zu ersetzen.
4.2.2 "CEF 2": Anbringen künstlicher Ersatzquartiere für Vögel: In dem im Südwesten der Fl.-Nr. 455/2 und 455 (beide Gmk. Brand) vorhandenen Gehölzbeständen sind drei Vögelnistkästen (für baumhöhlen bringende Arten) anzubringen. Die Ersatzquartiere sind regelmäßig zu kontrollieren (inkl. Instandhaltung, Reinigung) und bei Abgang/Beschädigung zu ersetzen.
4.2.3 "CEF 3": Schaffung von Ersatzlebensräumen für die Zaunleibde: Auf den öffentl. Grünflächen entlang des Geltungsbereichsrandes (Fl.-Nr. 642, 643, 648 (TF), 649 (TF), 650 (TF), 666 (TF), alle Gmk. Eckental) sind gemäß den Vorgaben der nachfolgenden technischen Zeichnung mind. 4 Steinhaufen wie folgt zu errichten:
a. Grundfläche ca. 9 m²
b. Boden lösen, Tiefe ca. 80 cm - 100 cm und gelockten Boden gem. Abbildung nördlich des Steinhaufens einbauen
c. Grabenboden mit Sand-Kiesgemisch aus Flussand und gewaschenem Rollics 16/32 in einer Stärke von ca. 15,0 cm andecken
d. Auffüllen der Grube mit Naturbrotkrumen (z. B. Muschelkalk/Schamuckalkbank), Steinckenlänge 100 - 300 mm, bis ca. 1,0 m über GK/Steinhaufen in unregelmäßiger Ummantlung, organisch geschwungen mit aufsaugenden Rändern herstellen
e. Herstellen eines umlaufenden Randbereiches aus Flussand, Breite ca. 40 cm, Tiefe ca. 20 cm.
f. Herstellen von mind. drei Hausleihen aus Astschnitt/Schnitzgut (Durchmesser bis 10 cm) und/oder aus Wurzelstöcken (Durchmesser 30 - 50 cm) zwischen den Steinhaufen
g. Die Bauausführung hat unter Einbeziehung der UNB am LRA Erlangen-Hochstadt zu erfolgen.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

1. Allgemeine Hinweise
Die Ausführungen in der Begründung (Teil A.) zu den Themen "Kultur-, Boden- und Baudenkmalpflege (s. Kap. 10.2), "Geologie/Baugrund" (s. Kap. 10.3), "Oberflächen-Grundwasser" (s. Kap. 10.4), "Altlasten" (s. Kap. 10.5), "Geothermie" (s. Kap. 10.6) sowie zu "Sonstige Schutzgüter" (Kap. 10.7) sind zu beachten, ebenso die Ausführungen in Teil A., Kap. 11.6.1 ("Abwasserbeseitigung"), Kap. 11.6.2 ("Niederschlagswasserbeseitigung"), Kap. 11.6.3 ("Trinkwasser, Elektrizität, Telekommunikation"), Kap. 11.10 ("Sonstige Planzeichen und Festsetzungen"), Kap. 12.4 ("Aufschüttungen/Abgrabungen"), Kap. 12.7 ("Nicht überbaute Flächen"), Kap. 12.11 ("Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie"), Kap. 12.12 ("Klimaschutz") sowie Kap. 14 ("Gestalterische Ziele der Grünordnung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen").

2. Immissionshinweise
2.1 Die Ausführungen in der Begründung (Teil A., Kap. 11.11) zu den Aspekten Verkehrs-, Parkplatz- und Anwohnerlarm, zu den Emissionen aus der Landwirtschaft bzw. zu der ca. 700 m weit entfernten Asphaltmischanlage sind zu berücksichtigen.
2.2 Für den potenziellen Betrieb haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen usw.) im maßgeblichen Immissionsort (jeweils 0,50 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbefähigten Raumes) wird die Einhaltung eines Teilbereichspegel 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) dringend empfohlen. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Werte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall wird der Markt im Rahmen der Bauvorlage hierzu die Vorlage eines Nachweises verlangen.
2.3 Auf die vorliegende schalltechnische Untersuchung der Höhen & Partner Ingenieurlandgesellschaft (Bamberg) in der Fassung vom 14.11.2017 wird verwiesen. Diese zentraler Bestandteil des vorliegenden Bauleitplanes.
2.4 **Verkehrsflächen**
Die Aufteilung der im Plan durch die Straßenbegrenzungslinie definierten öffentl. Straßenverkehrsflächen und öffentl. Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung ist nur nachträglich dargestellt und bleibt der späteren Fachplanung vorbehalten. Die zur Herstellung der öffentl. Erschließungsstraßen ggf. notwendigen Böschungen und/oder Randeinlassungen mit Betonsockelstützen o. ä. sind in der Planzeichnung nicht dargestellt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung
Die Einhaltung der im Abschnitt III. Ziffer 1.2.3 gemachten Höhenvorgabe ist im Rahmen der Bauvorlage durch ein Geländeaufmaß sowie durch geänderte Schnittzeichnungen (Geländeschritte) mit Darstellung des Übergeländes, des künftig geltenden Bestandes der geplanten baulichen Anlagen nachzuweisen.

4.2.2 Zur graphischen Verdeutlichung der in Abschnitt III., Ziffer 1.2.3 getroffenen textlichen Festsetzungen wird die damit in Verbindung stehenden Abbildungen 9 bis 11 in der Begründung (s. Kap. 11.2 "Maß der baulichen Nutzung") veröffentlicht.

5. Höhe der baulichen Anlagen
Der Hinweis unter Abschnitt IV., Ziffer 4.1 gilt für die Festsetzungen in Abschnitt III., Ziffer 2.4 analog.

6. Aufschüttungen/Abgrabungen
Die diesbezüglich relevanten Ausführungen und Hinweise in der Begründung (Teil A.), Kapitel 13.8 ("Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen") sind zu beachten. Der Hinweis unter Abschnitt IV., Ziffer 4.1 gilt an dieser Stelle analog.

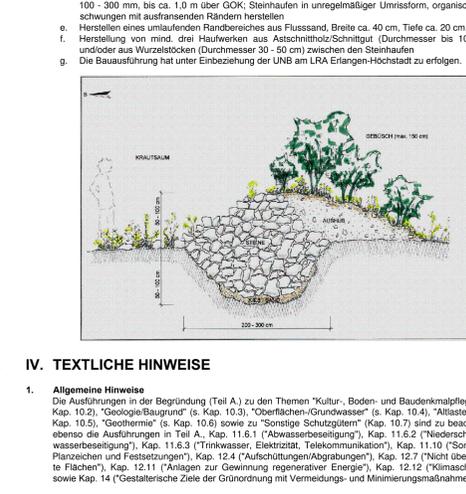
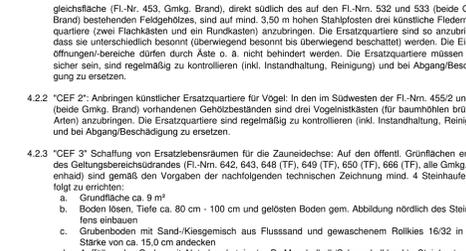
7. Sonstige Satzungen
Auf die Stellplatzsatzung (explizit auf den privaten Stauraum bei Garagen mind. 5,0 m, bei Carports mind. 3,0 m) & 4 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom 23.01.2018 sowie auf die benachbarten Satzungen im Rathaus des Marktes Eckental, die Satzung über die Zulässigkeit von Dachbauten sowie auf die benachbarten rechtskräftigen, ggf. teilweise überlappenden Bebauungspläne (s. Begründung Teil A., Kap. 4.4) wird hingewiesen.

8. 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 "Pfund und die Gartengrenze" wird hingewiesen.

9. Gesetze, Richtlinien, Verordnungen, DIN-Normen
Die in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen, in der Begründung, im Umweltbericht und in den vorliegenden Gutachten in Bezug genommenen DIN-Vorschriften können im Rathaus des Marktes Eckental, Rathausplatz 1, 90542 Eckental nach Voranmeldung während der allgemein bekannten Dienstzeiten kostenfrei eingesehen werden. Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zugelegten 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 Grundstücksgrenzen (unverbindlicher Vorschlag)
Bestandsvermessung (Urgelände) mit Höhenschichtlinien (Urgelände Bestand)



VI. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Antbauverbots- (15,00 m), Baubeschränkungszone (30,00 m) der Kreisstraße Kr ERH 9
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der rechtskräftigen Bebauungspläne Eckental Nr. 66 "Haidbuckel" und Eckental Nr. 12 "Südring"
Bodenkennlinie (D-5-6433-0024)



Markt Eckental
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Eckenheid Nr. 17 "Südlich der Flurstraße"

Entwurfsvorhaben
Höhen & Partner
INGENIEURLANDGESELLSCHAFT
FÜR LÄNDE-INGENIEURERE

Vorentwurf: 10.05.2016
Entwurf: 15.11.2016
Entwurf: 14.02.2017
Entwurf: 14.11.2017
Satzung: 23.01.2018

1. Der Rat des Marktes Eckental hat in der Sitzung vom 28.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Eckenheid Nr. 17 "Südlich der Flurstraße" beschlossen. Der Beschluss wurde am 01.07.2016 öffentlich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitigste Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.05.2016 hat in der Zeit vom 04.07.2016 bis 04.08.2016 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.05.2016 hat in der Zeit vom 04.07.2016 bis 04.08.2016 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.11.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.12.2016 bis 12.01.2017 öffentlich ausgewagt.
5. Zu dem erneuten Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.02.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 23.02.2017 bis 10.03.2017 erneut beteiligt.
6. Der erneute Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.02.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 23.02.2017 bis 10.03.2017 erneut öffentlich ausgewagt.
7. Der erneute Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.11.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 21.12.2017 bis 20.01.2018 erneut öffentlich ausgewagt.
8. Der erneute Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.11.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 21.12.2017 bis 20.01.2018 erneut öffentlich ausgewagt.
9. Der Markt Eckental hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 23.01.2018 den Bebauungsplan Eckenheid Nr. 17 "Südlich der Flurstraße" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.01.2018 als Satzung beschlossen.
10. Der Markt Eckental hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 23.01.2018 den Bebauungsplan Eckenheid Nr. 17 "Südlich der Flurstraße" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.01.2018 als Satzung beschlossen.
11. Markt Eckental, den 07. MAI 2018
12. Landratsamt Erlangen-Hochstadt hat den Bebauungsplan Eckenheid Nr. 17 "Südlich der Flurstraße" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.01.2018 als Satzung beschlossen.
13. Ausgabefrist: 15. OKT. 2018
14. Die Entlang der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Eckenheid Nr. 17 "Südlich der Flurstraße" ist damit in Kraft getreten.
Markt Eckental, den 08. DEZ. 2018

1. Bürgermeister
2. Bürgermeister
3. Bürgermeister
4. Bürgermeister
5. Bürgermeister
6. Bürgermeister
7. Bürgermeister
8. Bürgermeister
9. Bürgermeister
10. Bürgermeister
11. Bürgermeister
12. Bürgermeister
13. Bürgermeister
14. Bürgermeister
15. Bürgermeister
16. Bürgermeister
17. Bürgermeister
18. Bürgermeister
19. Bürgermeister
20. Bürgermeister
21. Bürgermeister
22. Bürgermeister
23. Bürgermeister
24. Bürgermeister
25. Bürgermeister
26. Bürgermeister
27. Bürgermeister
28. Bürgermeister
29. Bürgermeister
30. Bürgermeister
31. Bürgermeister
32. Bürgermeister
33. Bürgermeister
34. Bürgermeister
35. Bürgermeister
36. Bürgermeister
37. Bürgermeister
38. Bürgermeister
39. Bürgermeister
40. Bürgermeister
41. Bürgermeister
42. Bürgermeister
43. Bürgermeister
44. Bürgermeister
45. Bürgermeister
46. Bürgermeister
47. Bürgermeister
48. Bürgermeister
49. Bürgermeister
50. Bürgermeister
51. Bürgermeister
52. Bürgermeister
53. Bürgermeister
54. Bürgermeister
55. Bürgermeister
56. Bürgermeister
57. Bürgermeister
58. Bürgermeister