



Nutzungsschablonen	
eGE1	eGE2
0,8	0,8
a	a
LEK 53/38	LEK 54/39

IV TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO)**
 - Das Plangebiet wird gemäß § 8 BauNVO als eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE) mit den Teilbaugebieten eGE1 und eGE 2 festgesetzt. Die Einteilung der Teilbaugebiete eGE1 und eGE 2 erfolgt aufgrund der Lärmkontingentierung.
 - Im eGE sind allgemein zulässig:
 - Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
 - Im eGE sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK,i,k nach DIN 45691 weder tags (8.00-22.00 Uhr) noch nachts (22.00-8.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	Maßgebliche Bezugsfläche in m²	Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)	
		LEK, tags	LEK, nachts
eGE1	1051	53	38
eGE2	1896	54	39

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45891:2008-12, Abschnitt 5.
Für die im Planteil festgesetzten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente LEK.zus:

Richtungssektor	Sektorgrenzen in °		Zusatzkontingente gemäß DIN 45601 Anhang A.2 LEK.zus. in dB	
	Anfang	Ende	tags 6.00 Uhr - 22.00 Uhr	nachts 22.00 Uhr - 6.00 Uhr
A	104	133	0	0
B	133	104	6	6

- Die Winkelangaben in der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im UTM-Koordinatensystem: 32U-E-859170-N-5493738.
Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert: Norden 0° | Osten 90° | Süden 180° | Westen 270°
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.
- Im eGE sind unzulässig (auch nicht ausnahmsweise):
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen und Vergnügungstätten.

- Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen / Höhenbezugspunkt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 a BauNVO)**
 - Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), die zulässigen maximalen Wandhöhen sowie durch die Festsetzungen zur maximal zulässigen und zwingend zu errichtenden Zahl der Vollgeschosse.
 - Als zulässige Höhe der baulichen Anlagen gelten im eGE die in den jeweiligen Baufeldern festgesetzten maximalen Wandhöhen über der Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKF EG). Als Wandhöhe gilt das Maß von der OKF bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut; bei Flachdächern bis zum obersten Abschluss der Wand (Oberkante Attika).
 - Im eGE darf der Abstand zwischen der OKF EG und der Fahrbahnoberkante der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche maximal 0,75 m umfassen.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)**
Im eGE gilt eine abweichende Bauweise, in der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind und Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig sind.
- Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Im eGE beinhalten die Baugrenzen keine Abstandsflächenregelung. Es sind die Abstandsflächen des Art. 6 BayBO einzuhalten.
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Entlang der Baulinie sind auf einer Länge von insgesamt mind. 20,0 m Rücksprünge, um mind. 1,50 m vorzusehen.
- Stellplätze / Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**
 - Im eGE sind die gemäß derzeit gültiger Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) des Marktes Eckental vom 19.10.2021 erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen und / oder ebenerdigen Stellplätzen nachzuweisen. Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig.
 - Im eGE sind sämtliche Wege, befestigte Aufenthaltsbereiche und ebenerdige Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Als wasserdurchlässige Beläge gelten Schotterrassen, Kiesschüttungen, Drainagepflaster, Drainspalt, Sickersteine, Rasenfugenpflaster und Rasengittersteine. Das Material für die Tragschicht unter versickerungsfähigen Belägen ist so zu wählen, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist.

- Nebenanlagen / Nebengebäude und Einfriedungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO und Art. 81 BayGO)**
 - Im eGE sind Nebenanlagen / Nebengebäude nach § 14 BauNVO grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Davon ausgenommen sind Fahrradstellplätze.
 - Im eGE sind blickdichte Einfriedungen (Sichtschutzelemente und Mauern) zu den angrenzenden öffentlichen Flächen unzulässig.
- Dächer / Dachaufbauten (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayGO)**
 - Die zulässigen Dachformen und -neigungen sind dem Planblatt zu entnehmen.
 - Bei Satteldächern sind Dachaufbauten nur in Form von Dachgauben, Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren zulässig.
 - Bei Flachdächern sind Dachaufbauten mindestens, um die Maße Ihrer Höhe von der äußeren Gebäudekante zurückzusetzen.
 - Flachdächer sind mit Ausnahme von erforderlichen Dachdurchdringungen und Dachaufbauten für eine extensive oder intensive Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden. Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren und befestigte Flächen sind so zu konzipieren, dass sie eine Dachbegrünung nicht behindern (Kombinationslösung). Die Begrünung ist auf Dauer fachgerecht zu unterhalten. Die Vegetationstragschicht muss auf Hauptgebäuden mindestens 10 cm und auf Nebengebäuden mindestens 6 cm stark sein. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Sedum-/Gräser-/Kräutermischung anzuzüchten und / oder mit standortgerechten Stauden zu bepflanzen.
- Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayGO)**
 - Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Schilder und Werbeanlagen haben sich in Art, Größe, Farbe, Material und Anordnung einzufügen und sind an Gebäuden in einer Höhe bis maximal 9,0 m über OK Erdgeschosfußboden und mindestens 35 cm unter der Traufe anzubringen. Sie sind auf 3 % der Fassadenfläche zu begrenzen.
 - Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist blendfrei auszuführen.

- Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayGO)**
Stützmauern und Gabionenwände mit einer Höhe von über 0,9 m sind ganzflächig mit Kletter- oder Rankpflanzen (Arten entsprechend der Pflanzenliste in der Begründung) zu begrünen.
- Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**
Alle neu zu verlegenden Ver- und Versorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereichs sind unterirdisch zu verlegen.
- Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)**
Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 sind entlang der im Planteil zeichnerisch festgesetzten Linie für "Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes" passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrsgerauschemissionen zu erbringen.
- Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)**
Innerhalb der Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, (Bauverbotszone gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG - 5,0 m Abstand zum äußeren Fahrbahnrand) sind keine baulichen Anlagen zulässig.

- Grünordnung sowie Anpflanzung, Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)**
 - Alle Flächen auf den Baugrundstücken, die nicht durch Gebäude, Wege, befestigte Aufenthaltsbereiche, Zufahrten, Stellplätze oder andere Nebenanlagen in Anspruch genommen werden, sind als Vegetationsflächen anzulegen, d.h. mit Rasen- oder Wiesenvegetation anzusaaten oder mit Gräsern, Stauden oder Holzolzen zu bepflanzen. Schotterrungen, Kunstrasen, geschotterte Steingärten, großflächige Mulchungen, Plattenbeläge und ähnliche Befestigungen sind auf diesen Flächen nicht zulässig.
 - Für sämtliche zeichnerisch oder textlich festgesetzten Pflanzungen sind standortgerechte Arten entsprechend der Pflanzenliste in der Begründung zu verwenden.
 - Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend der Pflanzenliste in der Begründung nachzupflanzen.
 - Es ist mindestens die jeweils zeichnerisch festgesetzte Anzahl von Bäumen der Wuchsklassen 1 und 2 zu pflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen sind in der Lage nicht fest. Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind in unbefestigten, gegen Befahren und Bekapen gesicherten Baumscheiben von mind. 12 m² Flächengröße zu pflanzen. Wo dies aus räumlichen Gründen nicht möglich ist, sind für die festgesetzten Baumpflanzungen unterirdische Wurzelraumverlängerungen vorzusehen. Wurzelraumverlängerungen müssen ein durchwurzelbares Mindestvolumen von 12 m³ haben. Im Bereich der Wurzelraumverlängerung ist entweder ein verdichtungsresistentes Substrat oder eine mit Pflanzerde zu füllende geeignete technische Vorrichtung zur Verhinderung von Verdichtung im Wurzelraum (Wurzelkammer-system) vorzusehen. Zudem sind bei Wurzelraumverlängerungen Systeme zur Bewässerung und Belüftung des Wurzelraums zu verwenden.
 - Mindestpflanzgrößen für sämtliche textlich oder zeichnerisch festgesetzten Gehölzpflanzungen: Bäume Wuchsklasse 1: Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20 - 25 cm Bäume Wuchsklasse 2: Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 - 20 cm
 - Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit durch einen standortgerechten Laubbaum der Wuchsklasse 1, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20 - 25 cm, zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist standortnah, max. 5,0 m vom Bestandsbaum entfernt, vorzunehmen. Zur Erhaltung sind sämtliche zum Schutz des Baumes erforderlichen baubegleitenden Maßnahmen zu treffen. Die Bodenfläche im Wurzelschutzbereich (= Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m) ist von jeglichen Beeinträchtigungen inkl. Abgrabungen und Aufschüttungen freizuhalten.
 - Gebäudefassaden und Fassadenabschnitte ab 5,0 m Länge, die keine Fenster oder sonstigen Öffnungen aufweisen, sind mit ausdauernden und hochwüchsigen Kletter- oder Rankgehölzen zu begrünen. Bei Bedarf sind entsprechende Rankhilfen zu installieren. Je Pflanze sind mindestens 0,8 m² unversiegelte Pflanzbeeinfläße herzustellen. Der durchwurzelbare Bodenraum pro Pflanze muss mindestens 1,0 m³ betragen. Alle 1,5 m ist ein Klettergehölz zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

V NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Sichtdreiecke
Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen Einfriedungen, Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahn- ebene erheben.

VI TEXTLICHE HINWEISE

- Stellplatzsatzung**
Bezüglich der auf den privaten Grundstücken nachzuweisenden Stellplätze gilt die derzeit gültige Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) des Marktes Eckental vom 19.10.2021.
- Baumpflanzungen, Abstände**
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sind das „Merklblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, und das DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ zu beachten.
Zwischen Baumpflanzungen und bestehenden Leitungen / Fernmeldeanlagen sowie zwischen zu erhaltenden oder geplanten Bäumen und geplanten Leitungen / Fernmeldeanlagen muss ein Mindestabstand von 2,50 m vorgesehen werden. Bei Unterschreitungen sind entsprechende Schutzmaßnahmen vom Veranlasser vorzusehen.
Bezüglich Grenzabständen von Pflanzungen wird auf die Vorgaben des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (Art. 47 bis 52) verwiesen.
- Bodendenkmäler / Bodenfunde**
Sämtliche Boden-Beobachtungen und -funde (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) sind gemäß Art. 8 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Erlangen-Höchstadt anzuzeigen.
- Bodenschutz / Altlasten**
Sollte im Rahmen von Erdarbeiten Boden gefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (Fremdbestandteile, Verfübung, Geruch o.ä.) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, so sind die Erdarbeiten sofort einzustellen. Die zuständigen Stellen beim Landratsamt Erlangen-Höchstadt sind in diesem Fall umgehend zu verständigen und ein privater Sachverständiger gemäß § 18 BBodSchG ist einzuschalten, um eine qualifizierte Erkundung hinsichtlich des Wirkungspfad Boden-Grundwasser durchzuführen.
- Bodenarbeiten**
Bauarbeiten sind bodenschonend vorzunehmen. Die Vorgaben zum besonderen Schutz des Mutterbodens und zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und §12 BBodSchV sind dabei zu beachten. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Bei unversiegelten Flächen sollten die Bodenschichten wieder so aufgebaut werden, wie sie natürlicherweise vorhanden waren. Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Vermassungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen im Rahmen von Geländeauffüllungen vermieden werden.
Da auch natürliche Erdstoffe Belastungen aufweisen können, ist bei Erdarbeiten Aushubmaterial in Mieten bereitzustellen und deklarationsanalytisch zu behandeln, um die entsprechenden Verwertungs-/ Entsorgungswege festlegen zu können.
- Regelung des Grundwasserabflusses / Grundwasserschutz**
Wird im Zuge von Baumaßnahmen (auch Erschließungsmaßnahmen) unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.
Auf BauantragsEbene ist ein hydrogeologisches Gutachten zu erstellen, um (neben Grundwasserempfehlungen für Gebäude) den Grundwasserflurabstand zu ermitteln, Auswirkungen der Bebauung auf den Grundwasserkörper zu beurteilen und Abhilfemaßnahmen zu definieren.
Im Falle von baulichen Eingriffen in Grundwasser- oder Schichtenwasserhorizonte sind die baulichen Anlagen (z.B. Kellergeschosse) nach außen hin abzudichten („Weiße Wanne“).
Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungsbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70a BayWG.
Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, zulässig. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.
- Immissionsschutz**
In der DIN 18005 wird als Anhaltswert für flächenbezogene Schallleistungspegel bzw. Emissionskontingente von Gewerbegebieten ohne Emissionsbegrenzung ein Schallleistungspegel je m² Betriebsgrundstücksfläche von LW* = 60 dB(A) genannt.
Dieser wird als Maximalwert eines Emissionskontingentes, einschließlich Zusatzkontingent, herangezogen. Im vorliegenden Fall kann der Anhaltswert im Tagzeitraum in Richtung des Sektors B nahezu erreicht werden.
Im Nachtzeitraum dagegen wird das Emissionskontingent, auch einschließlich Zusatzkontingente, in alle Richtungen unterschritten. Begrenzungen der zulässigen Immissionen, welche auch zu Einschränkungen gewerbebetriebstypischer Betriebsabläufe oder zu Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet führen können, sind somit im Nachtzeitraum in alle Richtungen zu erwarten.
Es wird daher empfohlen, bereits im Planungsstadium auf eine entsprechende Orientierung von Geräuschquellen (z. B. Parkplätze, Tiefgaragenzufahrten, Anlieferzonen, Anlagen zur technischen Gebäudeausrüstung etc.) zu achten und die Abschirmwirkung von Gebäuden und gegebenenfalls vom Gelände zu nutzen.
Die Auslegung der erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen für die schutzbedürftigen Räume ist auf Grundlage der zum Zeitpunkt der Planung baurechtlich eingeführten Regelwerke durchzuführen.
- Satzung über die Zulässigkeit von Dachaufbauten**
Bezüglich der Zulässigkeit von Dachaufbauten gilt die derzeit gültige Satzung über die Zulässigkeit von Dachaufbauten des Marktes Eckental vom 22.07.1987.

I FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

eGE	Eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit Teilbaugebieten gemäß Pkt. III Nr. 1 der textlichen Festsetzungen (Lärmkontingentierung) (siehe Pkt. III - Hinweise durch Planzeichen)
-----	---

LEK 53/38 Lärmkontingente Tag / Nacht in dB(A) gemäß Pkt. 1.3 der textlichen Festsetzungen

Richtungssektor zur Ermittlung der Zusatzkontingente für Emissionskontingente, gemäß Pkt. 1.3 der textlichen Festsetzungen
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

0,8	zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
III	Zahl der Vollgeschosse, zwingend
z.B. WH 9	maximal zulässige Wandhöhe in Metern
- Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)**

a	abweichende Bauweise
	Baugrenze
	Baulinie
- Verkehrsrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und Abs. 6 BauGB)**
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB und Abs. 6 BauGB)**

	Anzupflanzender Baum (Wuchsklasse 1, ohne Standortbindung)
	Anzupflanzender Baum (Wuchsklasse 2, ohne Standortbindung)
	Zu erhaltender Baum
- Sonstige Planzeichen**

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des BBP & GOP „Eschenau Nr. 32 „Im Zentrum II, An der Eschenauer Hauptstraße“
	Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten
	Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß Pkt. 12 der textlichen Festsetzungen
	Satteldach
	Flachdach
	Dachneigung in °
	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind hier: Bauverbotszone gemäß Art. 23 BayStrWG - 5 m Abstand zur Fahrbahnkante der St 2240

- Verkehrsrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und Abs. 6 BauGB)**
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB und Abs. 6 BauGB)**

	Anzupflanzender Baum (Wuchsklasse 1, ohne Standortbindung)
	Anzupflanzender Baum (Wuchsklasse 2, ohne Standortbindung)
	Zu erhaltender Baum
- Sonstige Planzeichen**

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des BBP & GOP „Eschenau Nr. 32 „Im Zentrum II, An der Eschenauer Hauptstraße“
	Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten
	Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß Pkt. 12 der textlichen Festsetzungen
	Satteldach
	Flachdach
	Dachneigung in °
	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind hier: Bauverbotszone gemäß Art. 23 BayStrWG - 5 m Abstand zur Fahrbahnkante der St 2240

- Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayGO)**
Stützmauern und Gabionenwände mit einer Höhe von über 0,9 m sind ganzflächig mit Kletter- oder Rankpflanzen (Arten entsprechend der Pflanzenliste in der Begründung) zu begrünen.
- Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**
Alle neu zu verlegenden Ver- und Versorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereichs sind unterirdisch zu verlegen.
- Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)**
Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 sind entlang der im Planteil zeichnerisch festgesetzten Linie für "Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes" passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrsgerauschemissionen zu erbringen.
- Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)**
Innerhalb der Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, (Bauverbotszone gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG - 5,0 m Abstand zum äußeren Fahrbahnrand) sind keine baulichen Anlagen zulässig.
- Grünordnung sowie Anpflanzung, Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)**
 - Alle Flächen auf den Baugrundstücken, die nicht durch Gebäude, Wege, befestigte Aufenthaltsbereiche, Zufahrten, Stellplätze oder andere Nebenanlagen in Anspruch genommen werden, sind als Vegetationsflächen anzulegen, d.h. mit Rasen- oder Wiesenvegetation anzusaaten oder mit Gräsern, Stauden oder Holzolzen zu bepflanzen. Schotterrungen, Kunstrasen, geschotterte Steingärten, großflächige Mulchungen, Plattenbeläge und ähnliche Befestigungen sind auf diesen Flächen nicht zulässig.
 - Für sämtliche zeichnerisch oder textlich festgesetzten Pflanzungen sind standortgerechte Arten entsprechend der Pflanzenliste in der Begründung zu verwenden.
 - Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend der Pflanzenliste in der Begründung nachzupflanzen.
 - Es ist mindestens die jeweils zeichnerisch festgesetzte Anzahl von Bäumen der Wuchsklassen 1 und 2 zu pflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen sind in der Lage nicht fest. Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind in unbefestigten, gegen Befahren und Bekapen gesicherten Baumscheiben von mind. 12 m² Flächengröße zu pflanzen. Wo dies aus räumlichen Gründen nicht möglich ist, sind für die festgesetzten Baumpflanzungen unterirdische Wurzelraumverlängerungen vorzusehen. Wurzelraumverlängerungen müssen ein durchwurzelbares Mindestvolumen von 12 m³ haben. Im Bereich der Wurzelraumverlängerung ist entweder ein verdichtungsresistentes Substrat oder eine mit Pflanzerde zu füllende geeignete technische Vorrichtung zur Verhinderung von Verdichtung im Wurzelraum (Wurzelkammer-system) vorzusehen. Zudem sind bei Wurzelraumverlängerungen Systeme zur Bewässerung und Belüftung des Wurzelraums zu verwenden.
 - Mindestpflanzgrößen für sämtliche textlich oder zeichnerisch festgesetzten Gehölzpflanzungen: Bäume Wuchsklasse 1: Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20 - 25 cm Bäume Wuchsklasse 2: Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 - 20 cm
 - Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit durch einen standortgerechten Laubbaum der Wuchsklasse 1, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20 - 25 cm, zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist standortnah, max. 5,0 m vom Bestandsbaum entfernt, vorzunehmen. Zur Erhaltung sind sämtliche zum Schutz des Baumes erforderlichen baubegleitenden Maßnahmen zu treffen. Die Bodenfläche im Wurzelschutzbereich (= Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m) ist von jeglichen Beeinträchtigungen inkl. Abgrabungen und Aufschüttungen freizuhalten.
 - Gebäudefassaden und Fassadenabschnitte ab 5,0 m Länge, die keine Fenster oder sonstigen Öffnungen aufweisen, sind mit ausdauernden und hochwüchsigen Kletter- oder Rankgehölzen zu begrünen. Bei Bedarf sind entsprechende Rankhilfen zu installieren. Je Pflanze sind mindestens 0,8 m² unversiegelte Pflanzbeeinfläße herzustellen. Der durchwurzelbare Bodenraum pro Pflanze muss mindestens 1,0 m³ betragen. Alle 1,5 m ist ein Klettergehölz zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
 erforderliches Sichtdreieck gemäß Art. 26 BayStrWG (mit Bemaßung in m)
- HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**

	BESTAND
	bestehende Flurstücksgrenze
	bestehende Flurstücksnummern
	bestehende Hauptgebäude
	bestehende Nebengebäude
	PLANUNG
	Ordnungszahl zum Teilbaugbiet z.B. Eingeschränktes Gewerbegebiet 1
	bestehende Bäume außerhalb des Geltungsbereichs

- Der Markt Eckental erlässt aufgrund
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);
 - der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
 - der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371);
 - der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch die §§ 2 und 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586);
 - des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 und des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) ; sowie
 - des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.3.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Eschenau Nr. 32 „Im Zentrum II“, An der Eschenauer Hauptstraße“, bestehend aus den Festsetzungen durch Planzeichen und den textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom 23.01.2024 als Satzung.

Verfahrensvermerke

Der Marktgemeinderat Eckental hat in der Sitzung vom 26.03.2021 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplan Eschenau Nr. 32 „Im Zentrum II, An der Eschenauer Hauptstraße“, beschlossen. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Marktgemeinderat Eckental hat am 14.02.2023 die Verkleinerung des Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplan Eschenau Nr. 32 „Im Zentrum II, An der Eschenauer Hauptstraße“ beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplan Eschenau Nr. 32 „Im Zentrum II, An der Eschenauer Hauptstraße“, hat in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 09.06.2023 bis 10.07.2023 stattgefunden. Zusätzlich wurden die Unterlagen unter www.eckental-mfr.de ins Internet eingestellt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 07.06.2023 bis 10.07.2023 durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplan Eschenau Nr. 32 „Im Zentrum II, An der Eschenauer Hauptstraße“, in der Fassung vom 09.08.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.10.2023 bis 13.11.2023 öffentlich ausgelegt. Zusätzlich wurden die Unterlagen unter www.eckental-mfr.de ins Internet eingestellt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.10.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

Zum Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplan Eschenau Nr. 32 „Im Zentrum II, An der Eschenauer Hauptstraße“, in der Fassung vom 09.08.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.10.2023 bis 13.11.2023 beteiligt.

Der Marktgemeinderat Eckental hat mit Beschluss vom 23.01.2024 den Bebauungs- und Grünordnungsplan Eschenau Nr. 32 „Im Zentrum II, An der Eschenauer Hauptstraße“, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.01.2024 als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt
Markt Eckental, den 24.01.2024

DOLLE
Erste Bürgermeisterin

Der Beschluss über den Bebauungs- und Grünordnungsplan Eschenau Nr. 32 „Im Zentrum II, An der Eschenauer Hauptstraße“ wurde am 01.02.2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.

DOLLE
Erste Bürgermeisterin

Markt Eckental, den 01.02.2024

Bebauungs- und Grünordnungsplan Eschenau Nr. 32 „Im Zentrum II, An der Eschenauer Hauptstraße“

Markt Eckental	Landkreis Erlangen-Höchstadt
In Zusammenarbeit mit:	
Planungsbüro Vogelsang Glockenhöhr 28 90478 Nürnberg Tel.: 091148077310 Fax: 091148077317 nurnberg@vogelsang-plan.de www.vogelsang-plan.de	Landchaft Glockenhöhr 90478 Norn Tel.: 09112 Fax: 09112 info@lands www.lands
Ausgefertigt Markt Eckental, den 24.01.2024	Ausgefertigt Markt Eckental, den 24.01.2024
Der Beschluss über den Bebauungs- und Grünordnungsplan Eschenau Nr. 32 „Im Zentrum II, An der Eschenauer Hauptstraße“ wurde am 01.02.2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.	Der Beschluss über den Bebauungs- und Grünordnungsplan Eschenau Nr. 32 „Im Zentrum II, An der Eschenauer Hauptstraße“ wurde am 01.02.2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.
BBP IR - 23.01.2024	Maßstab 1:
GOP SK - 23.01.2024	

Markt Eckental, den 01.02.2024