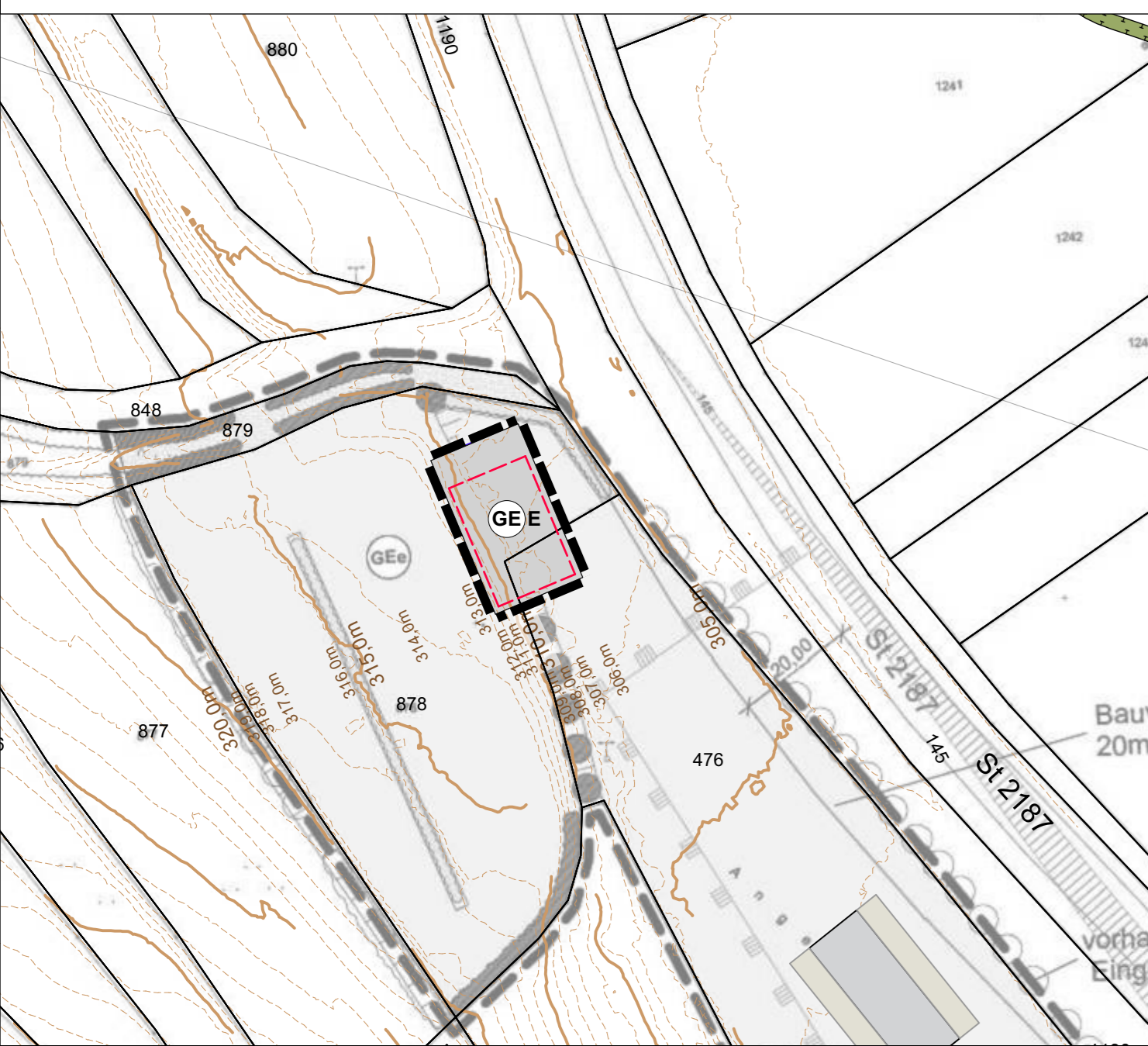
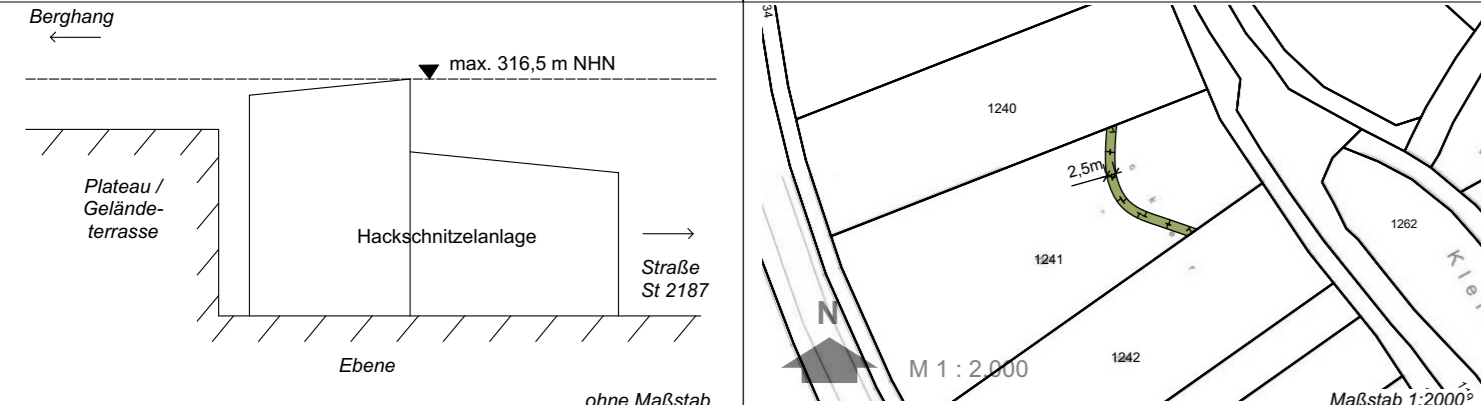


Die Stadt Ebermannstadt erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184), und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674), sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327), und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), diesen Bebauungsplan als Satzung.



**Prinzipskizze**  
vgl. C. 1.5



**Zeichenerklärung**

**A. Festsetzungen durch Planzeichen**

Die Nummerierung entspricht der Nummerierung des rechtskräftigen Bebauungsplan und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet - Anger Gasseldorf“ vom 21.07.2008

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)**

**GE E** Gewerbegebiet mit Einschränkungen

**5. Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Pflanzungen und Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)**

Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

**9. Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Fläche für Nebenanlagen  
Zweckbestimmung Hackschnitzelanlage

**Hinweise**

vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)

vorhandene Haupt-/Nebengebäude

Planhintergrund: Bebauungsplan und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Anger Gasseldorf“ vom 21.07.2008 (Ausschnitt)

Höhen in m ü. NHN  
Grundlage für die Erschließungsplanung stellt die fachtechnische Geländevermessung dar

**Externe Ausgleichsfläche**  
Fl.Nr. 1241 (Teilfläche), Gmkg. Gasseldorf; 100 qm



**B. Geänderte weitere Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO**

Mit Ausnahme der nachfolgenden Änderungen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans und Grünordnungsplans „Gewerbegebiet - Anger Gasseldorf“ vom 21.07.2008 unverändert weiter. Die Nummerierung entspricht der Nummerierung des rechtskräftigen Bebauungsplans vom 21.07.2008.

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) mit Einschränkungen

1.1.1 Anlagen, die der immissions- oder abfallrechtlichen Genehmigung bedürfen sind nicht zulässig.

1.2. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)  
In den Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Hackschnitzelanlagen und Befeuerungsanlagen zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**

2.1 Grundflächenzahl GRZ 0,8 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO).  
Überschreitungen bis zu 0,15 durch Zufahrt- und Wegeflächen zulässig.

2.2 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)  
Die maximale Höhe von Nebenanlagen mit Zweckbestimmung Hackschnitzelanlage darf maximal 316,5 m NHN betragen. Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile (Schonstein, etc.) sind zulässig.

**5. Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Pflanzungen und Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)**

5.1 Zuordnung von Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB

*ergänzend:*  
Dem Eingriff durch die 1. Änderung des Bebauungsplans und Grünordnungsplans „Gewerbegebiet - Anger Gasseldorf“ vom 21.07.2008 wird eine Teilfläche der Fl.Nr. 1241, Gmkg. Gasseldorf als externe Ausgleichsfläche zugeordnet. Entwicklungsziel: Brachfläche in natürlicher Sukzessionsentwicklung zu einem Gehölzbestand.

**C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen**

1.5 Höhenlage  
*ergänzend:*  
Gemessen wird bei Nebenanlagen mit Zweckbestimmung Hackschnitzelanlage bis zum höchsten Punkt der Oberkante Dachhaut bzw. First (siehe Prinzipskizze).

1.6 Genehmigungsfreistellung  
*ergänzend*  
Die Anwendung des Art 58 BayBO (Genehmigungsfreistellung) ist für die gem. der Änderung des Bebauungsplans zulässigen Anlagen (Hackschnitzelanlagen und Befeuerungsanlagen) ausgeschlossen.

**Hinweis:**  
Direkt östlich der angrenzenden Straße liegt in weniger als 50 Metern Entfernung das Bodendenkmal D-4-6133-0172 (Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung). Deshalb sollte beim Abtrag des Oberbodens besonders sorgfältig auf etwaige archäologische Befunde wie Bodenverfärbungen geachtet werden. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

**VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

- Der Bau- und Umweltausschuss (BUA) der Stadt Ebermannstadt hat in der Sitzung vom 11.09.2023 die 1. Änderung des Bebauungsplanes als Planungsvorhaben der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
- In der Bekanntmachung wurde gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.
- Zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.09.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.10.2023 bis 10.11.2023 beteiligt.
- Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.09.2023 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.10.2023 bis 10.11.2023 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am 02.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Bau- und Umweltausschuss (BUA) hat mit Beschluss vom 13.03.2024 die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 13.03.2024 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel) Stadt Ebermannstadt, den .....

.....  
Christiane Meyer  
Erste Bürgermeisterin

6. Ausgefertigt

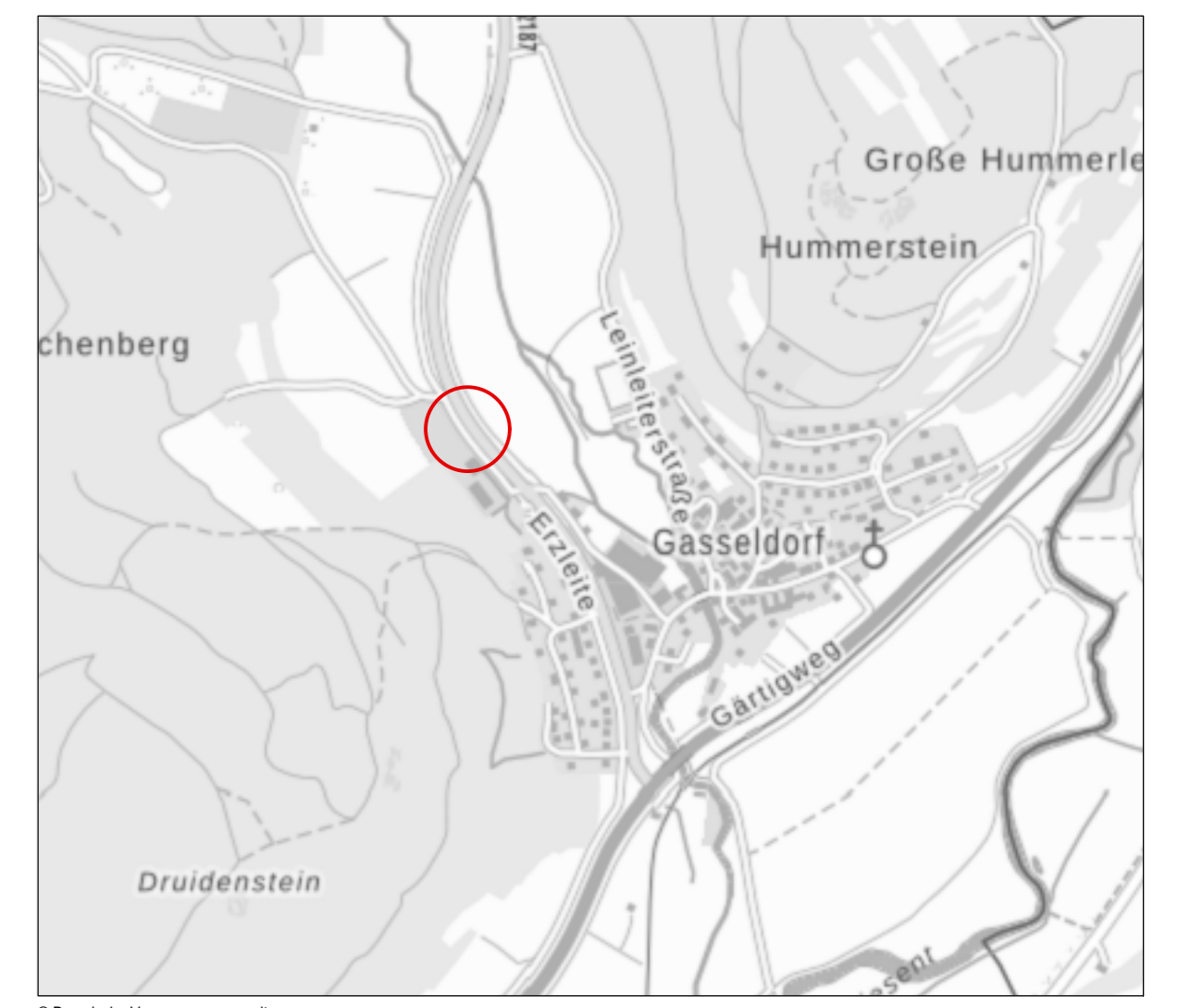
(Siegel) Stadt Ebermannstadt, den .....

.....  
Christiane Meyer  
Erste Bürgermeisterin

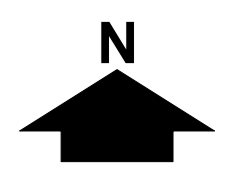
7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Ebermannstadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt 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 die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

(Siegel) Stadt Ebermannstadt, den .....

.....  
Christiane Meyer  
Erste Bürgermeisterin



© Bayerische Vermessungsverwaltung



# Stadt Ebermannstadt

## 1. Änderung des Bebauungsplans und Grünordnungsplans Gewerbegebiet "Anger Gasseldorf"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: jk / sd  
datum: 13.03.2024 ergänzt:

**TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner**  
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH  
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99  
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

