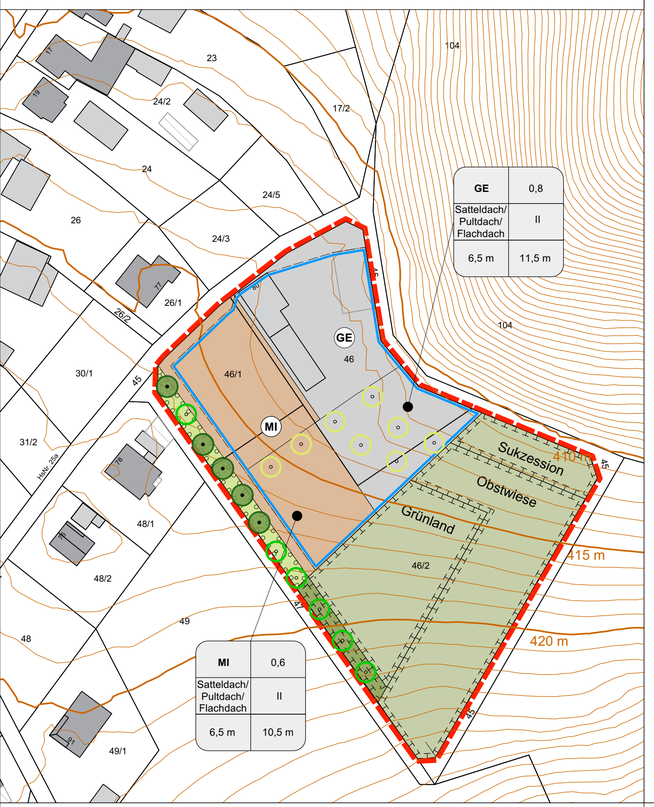
PRÄAMBEL

Die Stadt Ebermannstadt erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatschG) i.V.m. Artikel 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatschG) in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Häzenbaum" in der Fassung vom ..... als Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung einschließlich der Festsetzungen durch Planzeichen (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teile B und C).
Dem Bebauungsplan wird die Begründung in der Fassung vom ..... beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.



Die bisher gültigen zeichnerischen Festsetzungen werden für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Häzenbaum“ aufgehoben.
Im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Häzenbaum“ gelten nun folgende zeichnerischen Festsetzungen:

A. Festsetzungen durch Planzeichen im Bereich der 1. Änderung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 6 und 8 BauNVO)

MI — Mischgebiet

GE — Gewerbegebiet

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Pflanzungen und Erhaltungen
(§ 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)

Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche BP Häzenbaum bleibt bestehen)

Flächen mit Begrünungsbindung innerhalb der Baufläche

Pflanzgebot Obstbäume (nicht standortgebunden)

nicht gepflanzeter Baum aus BP Häzenbaum

zu erhaltender Baum

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)
Dachform	Zahl der Vollgeschosse
Wandhöhe	Firsthöhe

Nutzungsschablone

Hinweise

46 — vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)

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

Externe Ausgleichsfläche
Fl.Nr. 212 (TF), Gmkg. Burggaillenreuth; 2.102qm

Umgrenzung der dem Bebauungsplan zugeornete externe Ausgleichsfläche (Obstwiese)

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom .....die 1. Änderung des Bebauungsplanes als Planungsvorhaben der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .....ortsüblich bekannt gemacht.

2. 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.

3. Zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht. Zusätzlich lagen die Unterlagen im selben Zeitraum öffentlich aus. Die Veröffentlichung im Internet und Auslegung wurden bekannt gemacht.

5. Der Stadtrat hat mit Beschluss vom .....die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom ..... gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

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

.....
Christiane Meyer
Erste Bürgermeisterin

7. Ausgefertigt

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

.....
Christiane Meyer
Erste Bürgermeisterin

8. 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 in der Gemeinde 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

Die bisher gültigen textlichen Festsetzungen werden für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Häzenbaum“ aufgehoben.

Im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Häzenbaum“ gelten nun folgende Festsetzungen:

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

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

1.1 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

1.2 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

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

2.1 Zahl der Vollgeschosse
MI max. II

2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

GE max. 0,8
MI max. 0,6

2.3 Höhenfestsetzung als Höchstgrenze

Im MI beträgt die max. zulässige traufseitige Wandhöhe 6,5 m, Die Firsthöhe beträgt 10,5 bezogen auf die Oberkante fertiger Erdgeschossfussboden.
Im GE beträgt die max. zulässige traufseitige Wandhöhe 6,5 m. Die Firsthöhe beträgt 11,5 bezogen auf die Oberkante fertiger Erdgeschossfussboden
Gemessen wird jeweils von der fertigen Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK), bei der Wandhöhe bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut und bei der Firsthöhe/ Gebäudehöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf hierbei maximal 0,10 m über der Höhe der Erschließungsstraße liegen. Die Bezugspunkte für das Mischgebiet und Gewerbegebiet (siehe Lageplan) sind in der Mitte der zur Straße hin orientierten Gebäudeseiten

3. Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Es gilt die offene Bauweise,
außer die festgesetzte Baugrenze lässt eine Grenzbebauung zu.

3.2 Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

C. Gestalterische Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO)

1.1 Dachform und Dachneigung
Für Hauptgebäude im Mischgebiet (MI):
Satteldach, Flachdach oder Pultdach mit Dachneigung von 0- 45°

Für Hauptgebäude im Gewerbegebiet (GE):
Satteldach, Flachdach oder Pultdach mit Dachneigung von 0°- 15°

1.2 Dachdeckung
Die Dacheindeckung hat in dunklen Farbtönen zu erfolgen (rot, rotbraun, grau anthrazit). Dacheindeckung mit Kupfer oder anderen für das Grundwasser problematischen Materialien sind unzulässig.

1.3 Kniestock und Dachüberstände
Für Hauptgebäude im Mischgebiet (MI): Kniestockhöhe max. 50cm, knappe Dachüberstände

1.4 Stützmauer
Aufgrund des Höhenunterschieds im Gelände von mehr als 6,0 m sind, um Erdarbeiten zu minimieren, Stützwände bis 2,5m zugelassen, um eine gewerbliche Nutzung (Regallager) zu ermöglichen

4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 BauGB)

4.1 Vermeidungsmaßnahmen
- Eine Rodung und Baufeldräumung ist nur außerhalb der Brutzeit (im Zeitraum zwischen 1. Oktober bis 28./29. Februar) der Vogelarten zulässig.
- Um Störungen von jagenden Fledermausindividuen während der Baumaßnahmen zu vermeiden, ist auf Nachtbaustellen in der Zeit von April bis Oktober zu verzichten.
- Die Waldränder dürfen auch im späteren Betrieb nicht beleuchtet werden.
- Einrichtung der Baustelleneinrichtungsflächen und Lagerflächen außerhalb von naturschutzfachlich wertvollen Flächen (z.B. Waldrand).
- Bauzeitliche Abzäunung potenzieller Habitatbereiche der Zauneidechse zum Waldrand mit einem Reptilienzaun entlang der Südseite des Flurweges entlang des Waldrandes; und mehrmalige Überprüfung durch eine fachkundige Person auf die Funktionsfähigkeit (kein Einknicken des Zaunes, usw.) während der Bauausführung sowie Dokumentation und Meldung an die UNB oder Durchführung der Baumaßnahmen außerhalb des Aktivitätszeitraums der Zauneidechse, d.h. nicht von Anfang April bis Ende September.

4.2 Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs nach § 1a Abs. 3 BauGB
Dem Eingriff durch den Bebauungsplan wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB eine Teilfläche von 2.102 qm, der Fl.Nr. 212, Gemarkung Burggaillenreuth als Ausgleichsfläche zugeordnet. Folgende Maßnahmen sind zur Entwicklung einer Streuobstwiese erforderlich:
- Pflanzung von 16 -20 Obstbäumen (Hochstamm, Qualität siehe Begründung) einschließlich Entwicklungspflege und fachgerechter Entwicklungsschnitt nach Oeschberg-Palmer. Ausfälle sind zu ersetzen
- ein- bis zweimalige Mahd der Wiese pro Jahr ab dem 15.06. jeden Jahres mit anschließender Mahdgutabfuhr.

Die Durchführung und Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen auf der Fläche Fl.Nr. 212, Gem. Burggaillenreuth sind bis spätestens 1 Jahr nach Nutzungsaufnahme entsprechend der jeweiligen baulichen Nutzung vollständig herzustellen, fachgerecht zu pflegen und für die Dauer des Eingriffs zu erhalten.

4.3 Die Ausgleichsfläche im Geltungsbereich (Streuobstwiese, ca. 12-16 Obstbäume; Hochstamm, Qualität siehe Begründung) auf der Fl.Nr. 46/2, Gmkg. Burggaillenreuth ist bis Ende 31.12.2026 herzustellen.

4.4 Aufschüttungen innerhalb der Ausgleichsfläche sind nicht zulässig.

4.5 Flächen zum Erhalt und zur Entwicklung von Vegetationsbeständen
Die zum Erhalt festgesetzten Vegetationsbestände sind als Obstbaumzeile zu erhalten bzw. zu entwickeln. Zulässig und erforderlich ist ein fachgerechter Erhaltungsschnitt der Obstbäume nach Oeschberg-Palmer sowie eine ein- bis zweimalige Mahd der Wiese pro Jahr ab dem 15.06. jeden Jahres mit anschließender Mahdgutabfuhr. Die Obstbäume sind durch Entwicklungspflege zu erhalten. Bauliche Anlagen sind hier nicht zulässig.

4.6 Flächen mit Begründungsbindung und Pflanzgeboten für Obstbäume
- Pflanzung von Obstbäumen (Hochstamm, Qualität siehe Begründung) einschließlich Entwicklungspflege und fachgerechter Entwicklungsschnitt nach Oeschberg-Palmer. Ausfälle sind zu ersetzen
- ein- bis zweimalige Mahd der Wiese pro Jahr ab dem 15.06. jeden Jahres mit anschließender Mahdgutabfuhr.

4.7 Die Außenbeleuchtung ist nur in insektenfreundlicher Weise zulässig.

© Bayerische Vermessungsverwaltung

Entwurf

N

Stadt Ebermannstadt
Bebauungsplan Häzenbaum - 1. Änderung

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: mw / ao
datum: 25.06.2025 ergänzt:

TEAM 4 Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH
90491 nürnberg oedenberger str. 65
www.team4-planung.de
telefon 0911/39357-0
info@team4-planung.de