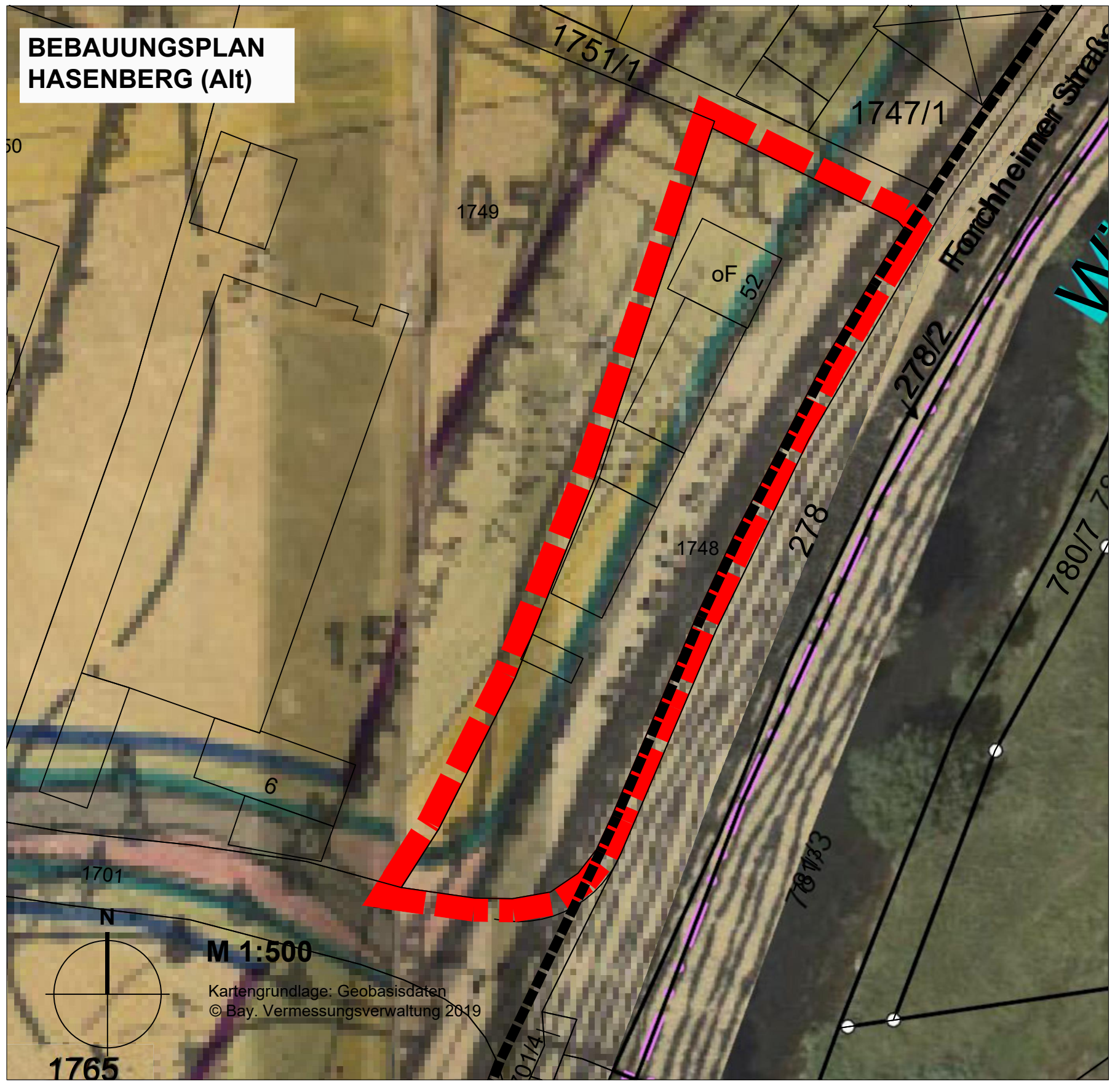
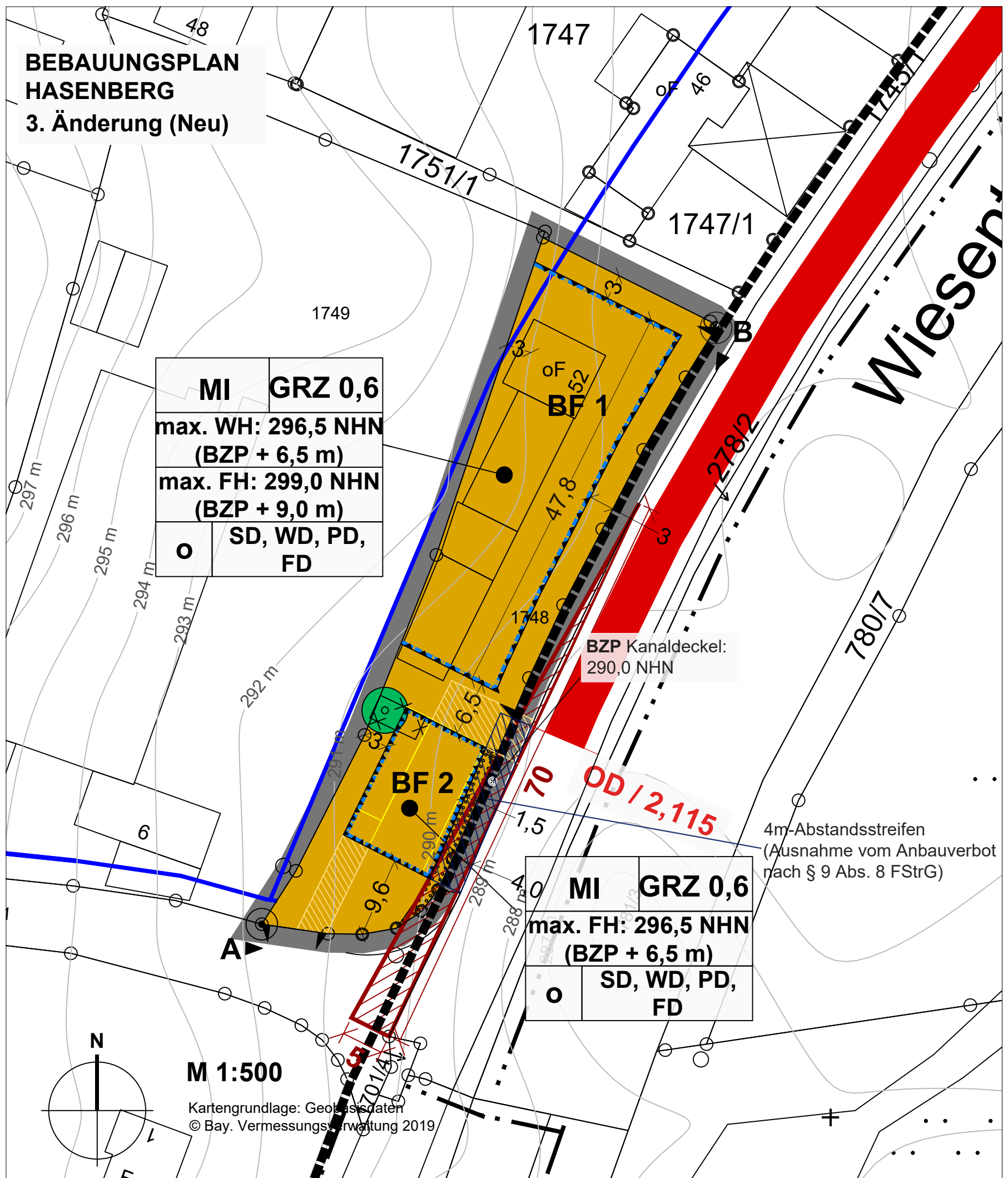
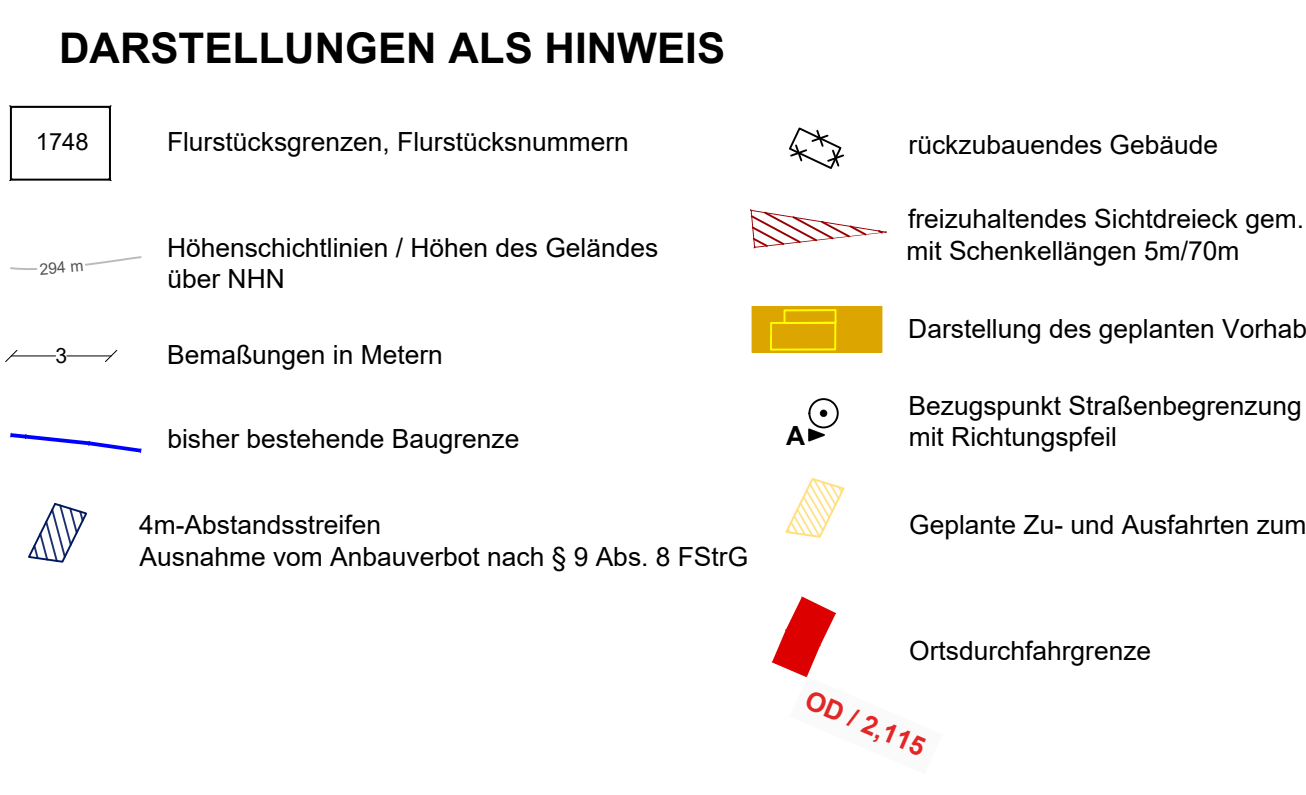


**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Räumlicher Geltungsbereich**  
Die 3. Änderung des Bebauungsplans ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle rechtsverbindlichen Baulinien- und Bebauungspläne.
- Art der baulichen Nutzung**  
Festgesetzt wird ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO.
- Maß der baulichen Nutzung**
  - Im Mischgebiet beträgt die Grundflächenzahl 60 vom 100 (GRZ 0,6). Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gemäß des § 14 BauNVO mitzurechnen. Durch diese Anlagen darf die zulässige Grundfläche um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Durch Stellplätze, die begrünt und wasserdurchlässig mit Rasengittersteinen oder vergleichbarem Belag ausgebildet sind, darf die zulässige Grundfläche zusätzlich bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 im Sinne der des § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden.
  - Die Firsthöhe darf im BF 1 eine Höhe von 299,0 NHN (BZP + 9,0m) nicht überschreiten.
  - Die Wandhöhe darf im BF 1 eine Höhe von 296,5 NHN (BZP + 6,5m) nicht überschreiten.
  - Die Firsthöhe darf im BF 2 eine Höhe von 296,5 NHN (BZP + 6,5m) nicht überschreiten.
- Überbaubare Fläche, Bauweise**
  - Im Mischgebiet werden die überbaubaren Flächen mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.
  - Im Baufeld BF 1 sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.
  - Für Baufeld BF 2 wird gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO angeordnet, dass Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO nicht anzuwenden ist. Durch die Baugrenzen werden hier Bauhöhen ermöglicht, die ein Unterschreiten der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO ermöglichen.
  - Innerhalb der beiden Baufenster BF 1 und BF 2 wird eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO**
  - Für Haupt- und Nebengebäude zulässig sind neben Sattel- und Walmdächern auch Flach- und Pultdächer.
  - Dachflächen von Sattel-, Pult- und Walmdächern sind mit einer Dachneigung von 10° bis 38°, bezogen auf die Horizontale, auszubilden.
  - Dachflächen von Flachdächern sind mit einer Neigung von weniger als 10°, bezogen auf die Horizontale, auszubilden.
  - Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden, z.B. Terrassenüberdachungen, sowie für verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäude sind auch Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von weniger als 5°, bezogen auf die Horizontale, zulässig.
  - Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Dächern sind auf geeigneten Dächern ohne Aufänderung zu errichten. Auf Flachdächern dürfen Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren aufgeständert mit einer Neigung von bis zu 38°, bezogen auf die Horizontale, errichtet werden.
  - Zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen durch Licht sowie vorbeifahrender Verkehrsteilnehmer sind grelle, weitreichende Lichtquellen sowie der Einsatz von Beleuchtungs- und Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder blinkendem Licht sowie Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung unzulässig. Verkehrszeichen und sonst. -einrichtungen dürfen nicht beeinträchtigt werden.
  - Werbung darf nur am Ort der Leistung erfolgen. Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein.
- Zufahrtbereiche**
  - Innerhalb der als Ausfahrtsbereich gekennzeichneten Strecke entlang der südlichen Grenze der Flst.-Nr. 1748 ist nur die Ausfahrt auf die Milchhofstraße zulässig.
  - Innerhalb der als Zufahrtbereich gekennzeichneten Strecke entlang der östlichen Grenze der Flst.-Nr. 1748 ist die Zufahrt von der Bundesstraße auf das Plangebiet zulässig.
- Wasserhaushalt**  
Im gesamten Geltungsbereich sind neu anzulegende Stellplätze und unbefahrene Wege versickerungsfähig, z.B. als Drainpfaster, auszubilden.
- Lärmschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**  
Bei Änderungen und Neuschaffung von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1:2016-07 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohn- und Schlaf-räume, Unterrichts- oder Büroräume) gelten nachfolgende Festsetzungen zu den maßgeblichen Außenlämppegeln (im Sinne der DIN 4109-1:2016-07) und den Belüftungsmöglichkeiten für Schlaf- und Kinderzimmer.  
Die in den jeweiligen Bereichen festgesetzten maßgeblichen Außenlämppegel sind der Anlage D der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.  
Es sind Schlaf- und Kinderzimmer mit einer schallgedämmten Lüftung auszustatten. Schallgedämmte Lüftungen können entfallen, wenn die Räume mit Wintergärten, Loggien oder anderen Pufferräumen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Verbesserung mindestens 15 dB(A)). Diese Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.  
Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlämppegeln ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2016-07 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" in Verbindung mit der E DIN 4109-1/A1:2017-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen"; Änderung A1, Abschnitt 7.2 bis 7.4 sind sicherzustellen.  
Die maßgeblichen Außenlämppegel können auch auf Grundlage von Lämppegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden.
- Grünordnung**
  - Die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen mit Einsatz von Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden zu begrünen, zu pflegen und zu erhalten.
  - Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein Laubbaum I. Wuchsklasse gemäß der Artenliste zu pflanzen. Der Standort ist der Planzeichnung zu entnehmen. Es sind zwei weitere Laubbäume gemäß der Artenliste mit freier Standortwahl zu pflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Zwischen den Bäumen ist ein Abstand von mind. 10 m einzuhalten.
  - Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen umzusetzen.
- Artenliste**  
Für die festgesetzten Baumpflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:  
*I. Wuchsklasse*  
Zu verwendende Bäume, Pflanzgröße Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang: 18-20 cm  
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn  
Alnus glutinosa Schwarz-Erle  
Fraxinus excelsior Gewöhnliche Esche  
Tilia cordata Winter-Linde  
Quercus robur Stiel-Eiche  
Ulmus glabra Berg-Ulme  
*II. Wuchsklasse*  
Zu verwendende Bäume, Pflanzgröße Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang: 16-18 cm  
Acer campestre Feld-Ahorn  
Malus sylvestris Wild-Äpfel  
Pyrus pyraeaster Wild-Birne  
Sorbus aria Echte Mehlbeere  
Zu verwendende Sträucher, 2x verpflanzt, Größe: 60-100 cm  
Corylus avellana Gewöhnliche Hasel  
Cornus sanguinea Roter Hartriegel  
Ligustrum vulgare Gewöhnlicher Liguster  
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche  
Rosa canina Hundsrose  
Sambucus racemosa Trauben-Holunder  
Viburnum lantana Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball



Übersichtslageplan M 1:500, Räumlicher Geltungsbereich und Art der baulichen Nutzung im Uiplan Hasenberg Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 2019



**FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- Art der baulichen Nutzung
  - Mischgebiete
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- Baugrenze
- Verkehrsflächen
  - Zufahrtbereich
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Anpflanzen von Bäumen
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen
  - Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches 3. Änderung
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Bebauungsplan Hasenberg

**HINWEISE:**

- Bodendenkmäler:** Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG: Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Niederschlagswasser:** Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sind die DWA-Merkblätter M 153 sowie A 138 zu beachten und ggfs. ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Vor Einleitung in ein Gewässer sind – sofern möglich – Regenrückhaltungen vorzusehen.
- Werbung:** Werbeanlagen innerhalb der Anbauverbotszone zwischen Baufeld BF 2 und Bundesstraße sind unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird. Innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrtszone müssen freistehende, nicht am Gebäude angebrachte Werbeanlagen, bundesstraßenseitig von der Bordsteinvorderkante des Gehweges mindestens 3,00 m entfernt sein.
- Abfallentsorgung:** Müllbehälter sind an durchgängig befahrbaren Straßen oder Straßen mit Wendeanlagen für dreiaxlige Müllfahrzeuge gemäß RAST 06 bereitzustellen.
- Alltlasten:** Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Alltlastenverdacht schließen lassen, ist das Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.
- Straßenbegrenzung:** Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist zwischen den Punkten A und B – gegen den Uhrzeigersinn – zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- Sichtdreieck:** Der Bereich innerhalb des in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecks ist von Anpflanzungen aller Art, Stapel, Haufen und ähnlichen, mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenständen sowie Einfriedungen freizuhalten, soweit sich diese um mehr als 80 cm über eine durch Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben.
- Dachbegrünung:** Es wird empfohlen, Flachdächer und flach geneigte Dächer – auch von Garagen - soweit sie nicht als Dachterrasse genutzt werden, mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Für die Dachbegrünung wird ein Substrataufbau von mindestens 10 cm empfohlen, der mit einer standortgerechten Gräser-, Sedum- oder Kräutermischung angelegt ist.
- Insektenfreundliche Beleuchtung:** Die verwendeten Lampen sollen so ausgerichtet werden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtenden Flächen fällt. Weiterhin wird empfohlen, umweltverträgliche Leuchtmittel einzusetzen und – soweit möglich – ihre Betriebszeit durch Zeitschaltungen zu verkürzen.
- Baugrenzen:** Die in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung sind nachrichtliche Hinweise ohne rechtlich bindende Wirkung.
- Pflanzungen:** Baumpflanzungen dürfen nicht innerhalb des gekennzeichneten 4m-Abstandsstreifen zur Bundesstraße erfolgen. Bei der Anpflanzung von Bäumen oder Sträuchern sind die gesetzlichen Bestimmungen zu berücksichtigen (AGBGB Art. 47 ff). Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der FGSV (Ausgabe 2013; insb. Abschnitt 3) zu beachten.
- Zugänglichkeit Vorschriften:** Die Vorschriften, auf die in den Festsetzungen und in der Begründung zu diesem Bebauungsplan verwiesen werden, sind bei der Stadt Ebermannstadt, Franz-Dörrzapf-Straße 10, 91320 Ebermannstadt, während der allgemeinen Dienststunden einzusehen. Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie sind zudem bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin). Alternativ können die Normen, Richtlinien und sonstigen Vorschriften bei der BEKON Lärm-schutz & Akustik GmbH, Morellstraße 33, 86159 Augsburg, nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

**SATZUNG**

Die Stadt Ebermannstadt erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung die 3. Änderung des Bebauungsplans „Hasenberg“ für den Bereich nördlich der Milchhofstraße als Satzung.

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 16.11.2020 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

**§ 2 Bestandteile dieser Satzung**

- zeichnerischem Teil im Maßstab 1:500 und
- Textlichen Festsetzungen

**§ 3 Inkrafttreten**

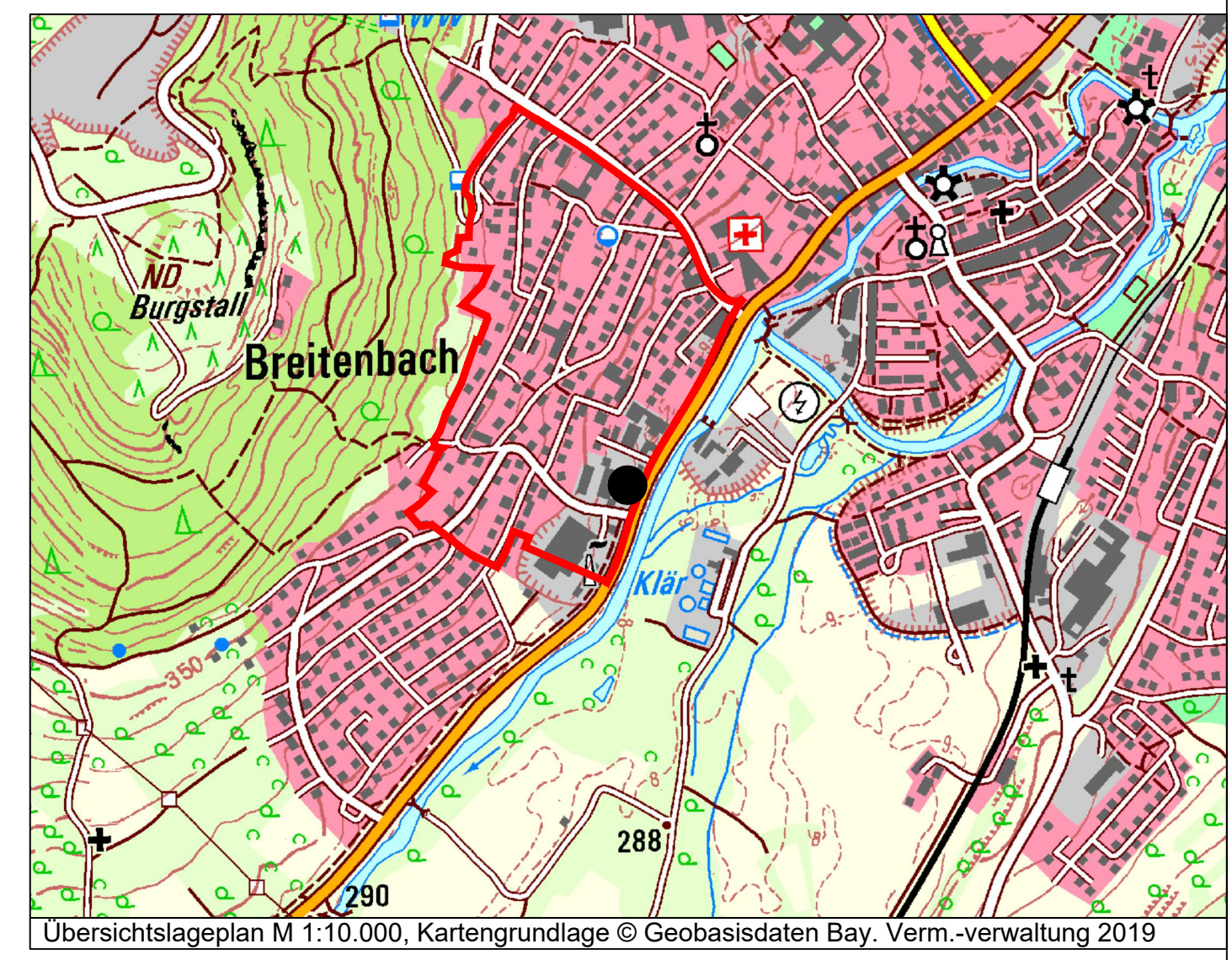
Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

**FÜLLSCHEMA NUTZUNGSSCHABLONE**

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl)
	maximal zulässige Firsthöhe in NHN (BZP + 6,5 / 9,0 m)
	maximal zulässige Wandhöhe in NHN (BZP + 6,5 m)
Bauweise	zulässige Dachformen

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Stadtrat der Stadt Ebermannstadt hat in der Sitzung vom 09.12.2019 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Hasenberg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.12.2019 ortsüblich bekanntgemacht.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans „Hasenberg“ in der Fassung vom 09.12.2019 hat in der Zeit vom 23.12.2019 bis 31.01.2020 stattgefunden.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans „Hasenberg“ in der Fassung vom 09.12.2019 hat in der Zeit vom 23.12.2019 bis 31.01.2020 stattgefunden.
  - Zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans „Hasenberg“ in der Fassung vom 20.07.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.09.2020 bis 09.10.2020 beteiligt.
  - Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans „Hasenberg“ in der Fassung vom 20.07.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.09.2020 bis 09.10.2020 öffentlich ausgelegt.
  - Die Stadt Ebermannstadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom 16.11.2020 die 3. Änderung des Bebauungsplans „Hasenberg“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.11.2020 als Satzung beschlossen.
- Ebermannstadt, den .....
- (Siegel) .....  
(1. Bürgermeisterin)
- 7) Ausgefertigt
- Ebermannstadt, den .....
- (Siegel) .....  
(1. Bürgermeisterin)
- 8) Der Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Hasenberg“ wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 3. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten.
- Ebermannstadt, den .....
- (Siegel) .....  
(1. Bürgermeisterin)



**Stadt Ebermannstadt**  
Franz-Dörrzapf-Straße 10  
91320 Ebermannstadt

**Bebauungsplan "Hasenberg"**  
3. Änderung

Format	841x700	letzte Änderung	05.11.2020	Datum der Planfassung	16.11.2020	Plan Nr.:	992 - 3
--------	---------	-----------------	------------	-----------------------	------------	-----------	---------

Planungsfassung: **Rechtsverbindliche Fassung**

Unterschrift des Planers:

**TB MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Pflanzengarten Str. 34  
90459 Nürnberg  
USA-IDNr: DE315889407

Tel. (0911) 99976-0  
Fax (0911) 99976-54  
info@tb-markert.de  
http://www.tb-markert.de