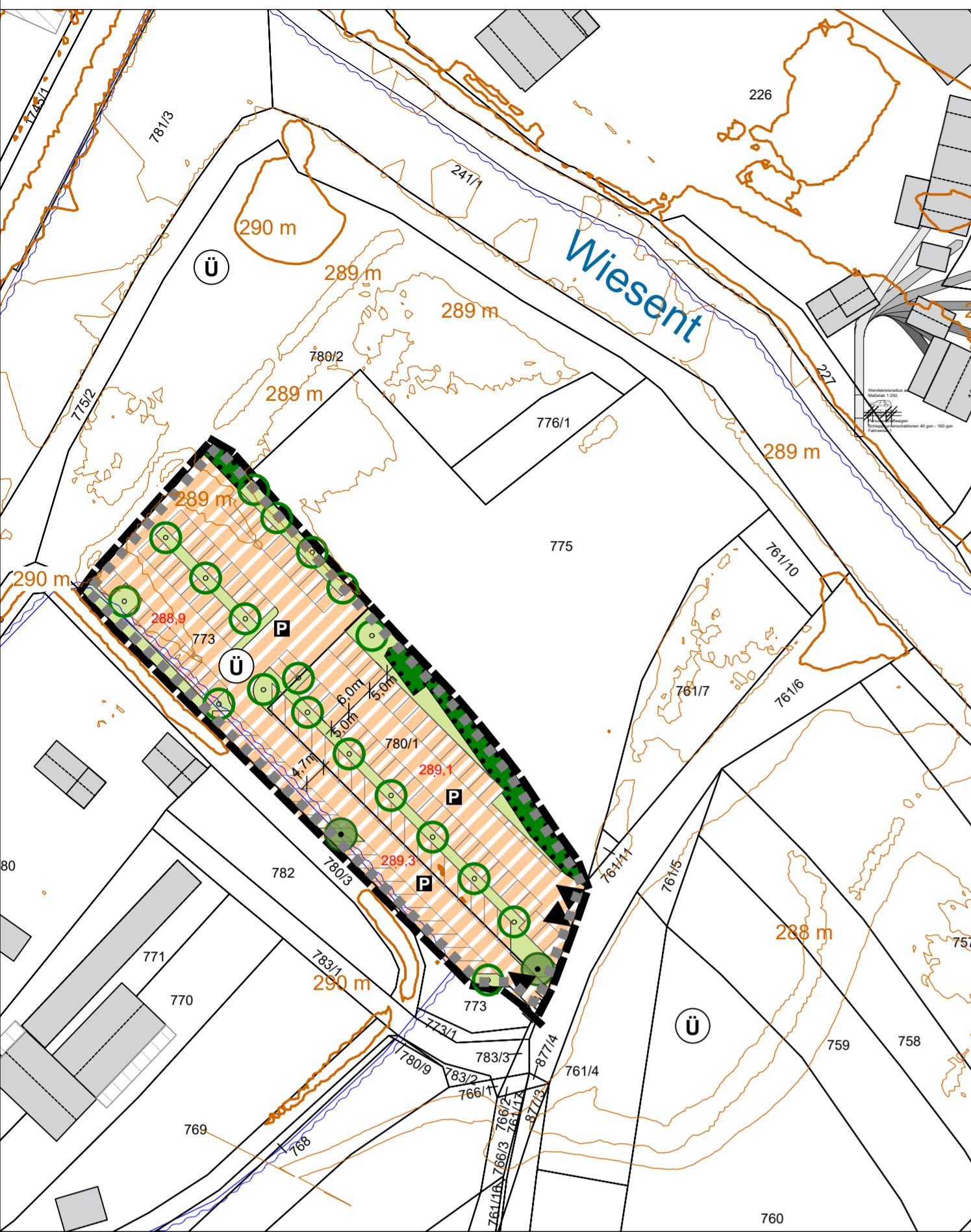


PRÄAMBEL

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 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), 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 die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586), 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 Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371), 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.



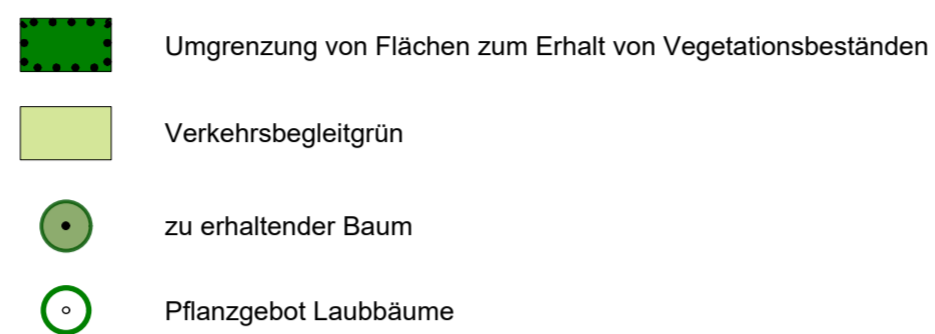
A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

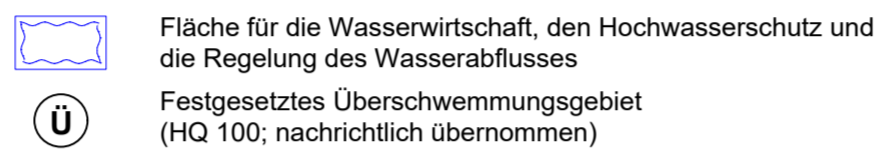


Öffentliche Parkplatzfläche

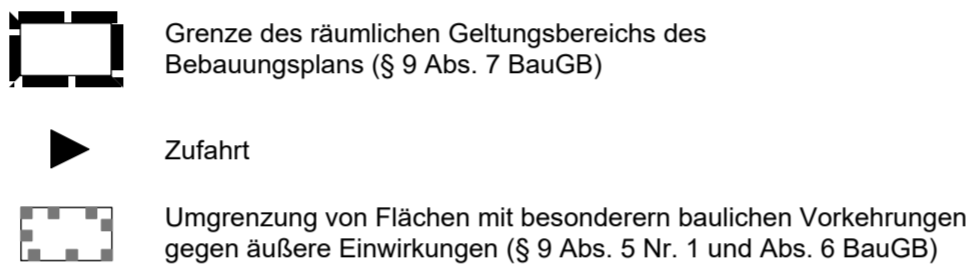
2. Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Pflanzungen und Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)



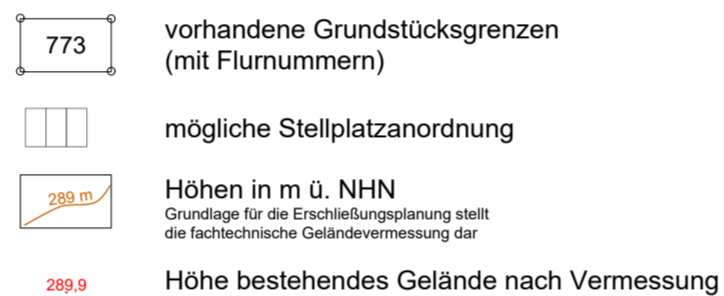
3. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



Sonstige Planzeichen



Hinweise



VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 30.01.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes als Planungsvorhaben der Innenentwicklung gem. §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde 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.
- In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 13.12.2023 wurde der Entwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 13.12.2023 gebilligt.
- Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 13.12.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.01.2024 bis einschließlich 20.02.2024 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 13.12.2023 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.01.2023 bis einschließlich 20.02.2024 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekannt gemacht.
- Die Stadt hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 15.04.2024 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.04.2024 als Satzung beschlossen.

(Siegel) Stadt Ebermannstadt, den

Christiane Meyer
Erste Bürgermeisterin

7. Ausgefertigt

(Siegel) Stadt Ebermannstadt, den

Christiane Meyer
Erste Bürgermeisterin

- 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 Stadt 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

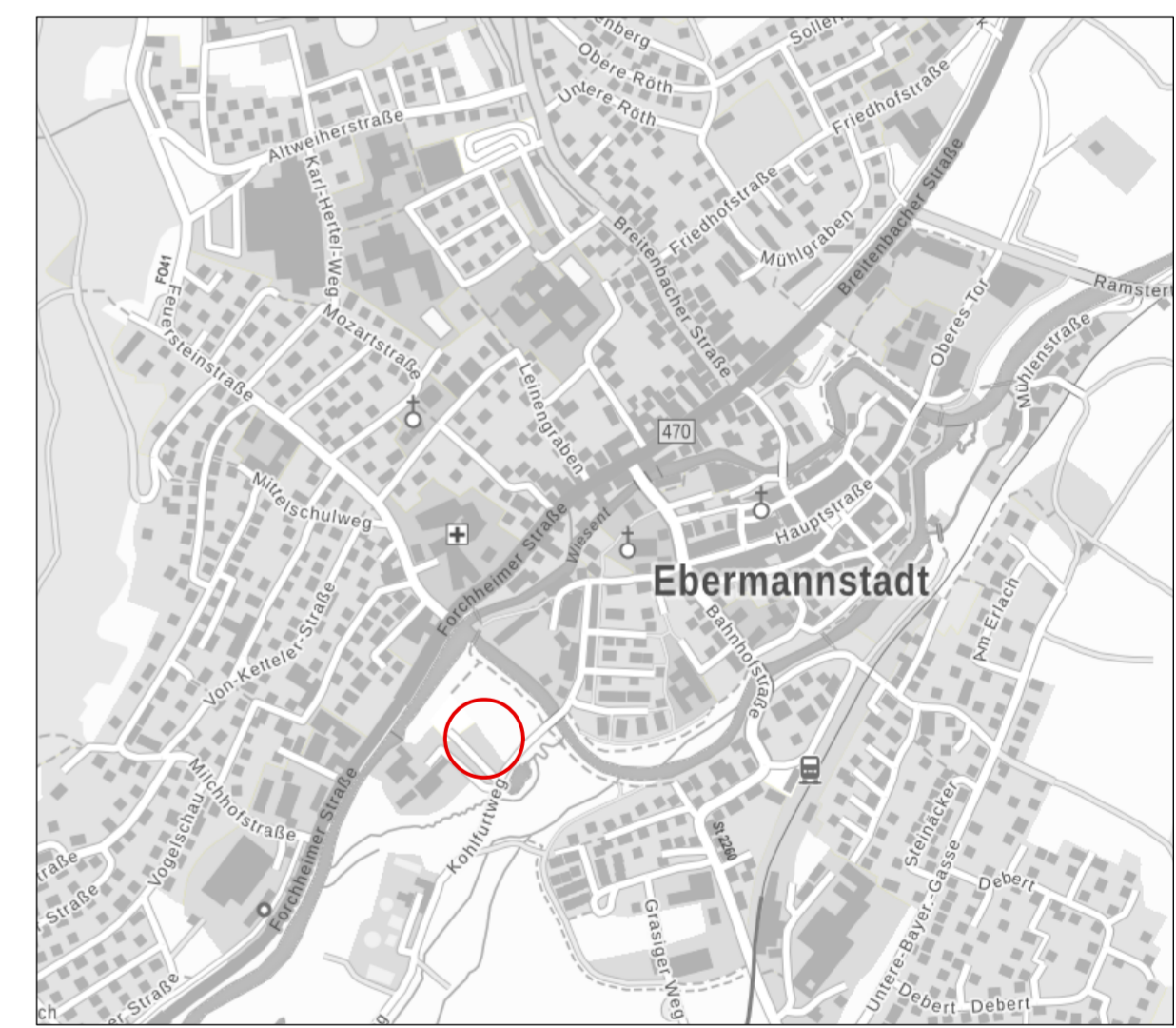
Christiane Meyer
Erste Bürgermeisterin

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

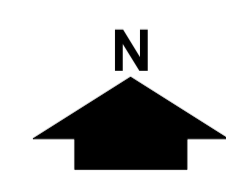
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Zweckbestimmung: Öffentliche Parkplatzfläche.
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
 - Erhaltungsgesamtheit für Vegetationsbestände**
Die zum Erhalt festgesetzten Vegetationsbestände sind als Hecken oder Feldgehölze zu erhalten. Zulässig ist lediglich ein gelegentlicher fachgerechter abschnittsweiser Rückschnitt zur Verkehrssicherung zum Kohlfurtweg und zum Parkplatz. Bauliche Anlagen sind hier nicht zulässig.
 - Die Entfernung von Gehölzen, Betonteile und Steinhaufen hat von Ende Oktober bis Ende Februar zu erfolgen. Die bestehende Vegetation im Bereich des geplanten Parkplatzes ist durch mehrmalige Mahd im Jahr niedrig zu halten. Die Baufelddrainage erfolgt durch eine ökologische Baubegleitung, um sicherstellen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden.
 - Kompensation Zauneidechse:**
Schaffung von drei Kleinstrukturen für Reptilien aus Gemisch aus Steinen (Körnung der Steine zwischen 5 cm bis 40 cm) und sandigem Rohboden. Die Kleinstrukturen für Reptilien müssen eine Fläche von mind. 25 qm haben. Für die Errichtung ist der Boden auf einer Tiefe bis 80 cm auszuschichten und mit einer Mischung aus sandigem Rohboden und Steinen (Kantenlänge von 5-40 cm) in lockerer Schüttung aufzufüllen und mit Steinmaterial abzudecken. Die Errichtung der Kleinstrukturen für Reptilien hat vor den Bodenarbeiten und Baufelddrainage zu erfolgen. Die Haufen sind alle drei Jahre im September fachgerecht freizustellen.
 - Pflanzgebot für Laubbäume**
Auf der öffentlichen Parkplatzfläche sind Laubbäume als Hochstamm gem. Plandarstellung zu pflanzen (Verschiebung der Standorte um 3m zulässig). Qualität Stammumfang 14/16 cm (Pflanzempfehlung siehe Hinweise Nr. 5).
 - Niederschlagswasser**
Unverschmutztes Oberflächen- und Dachwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.
 - Außenbeleuchtungen** sind nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zulässig.
- Flächen zur Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**
 - Geländegestaltung Verkehrsflächen**
Auf der öffentlichen Parkplatzfläche sind Aufschüttung und Abgrabungen bis 5 cm gegenüber dem bestehenden Gelände zulässig. Auf – und Abträge haben im gleichen Volumen zu erfolgen. Durch Vermessung ist ein Vorher (vor der Bauausführung) – Nachher (nach der Bauausführung) - Vergleich zu führen und die Auf- und Abträge durch einen Sachverständigen für Wasserwirtschaftsamt dem Wasserwirtschaftsamt nachzuweisen.
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - Bauliche Lärmschutzmaßnahmen**
Die Herstellung der Oberflächen der Fahrgassen sind nur mit einem Fahrbelag aus Betonsteinpflaster mit Fugen ≤ 3 mm oder einem vergleichbar lärmindernden Fahrbelag zulässig.

C. Hinweise

- Denkmalpflege**
Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.
- Gehölzschutz**
Im Zuge der Bauausführung ist darauf zu achten, dass bestehende, zu erhaltende Bäume und Heckenstrukturen nicht geschädigt werden.
- Bodenschutz**
Alle Baumaßnahmen sind in bodenschonender Weise unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen, insbesondere DIN 19639, 18915 und 19731 (vgl. auch § 12 BBodSchV) auszuführen. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mittelungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 Bay-BodSchG).
- Zeitliche Nutzungsbefristung**
Mit Ausnahme der Belegung durch Mitarbeiter des Klinikums Forchheim ist eine Nutzung des Parkplatzes während der Nachtzeit (22.00 Uhr – 06.00 Uhr) nicht zulässig.
- Empfehlungen zur Pflanzenverwendung**
Großbäume 3 x verpflanzt mit Ballen Stammumfang 14/46
Folgende Arten sind zu verwenden
Tilia cordata Winterlinde
Acer platanoides Feldahorn



© Bayerische Vermessungsverwaltung



Stadt Ebermannstadt

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Parkplatz Kohlfurtweg"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: mw / ao
datum: 15.04.2024 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

