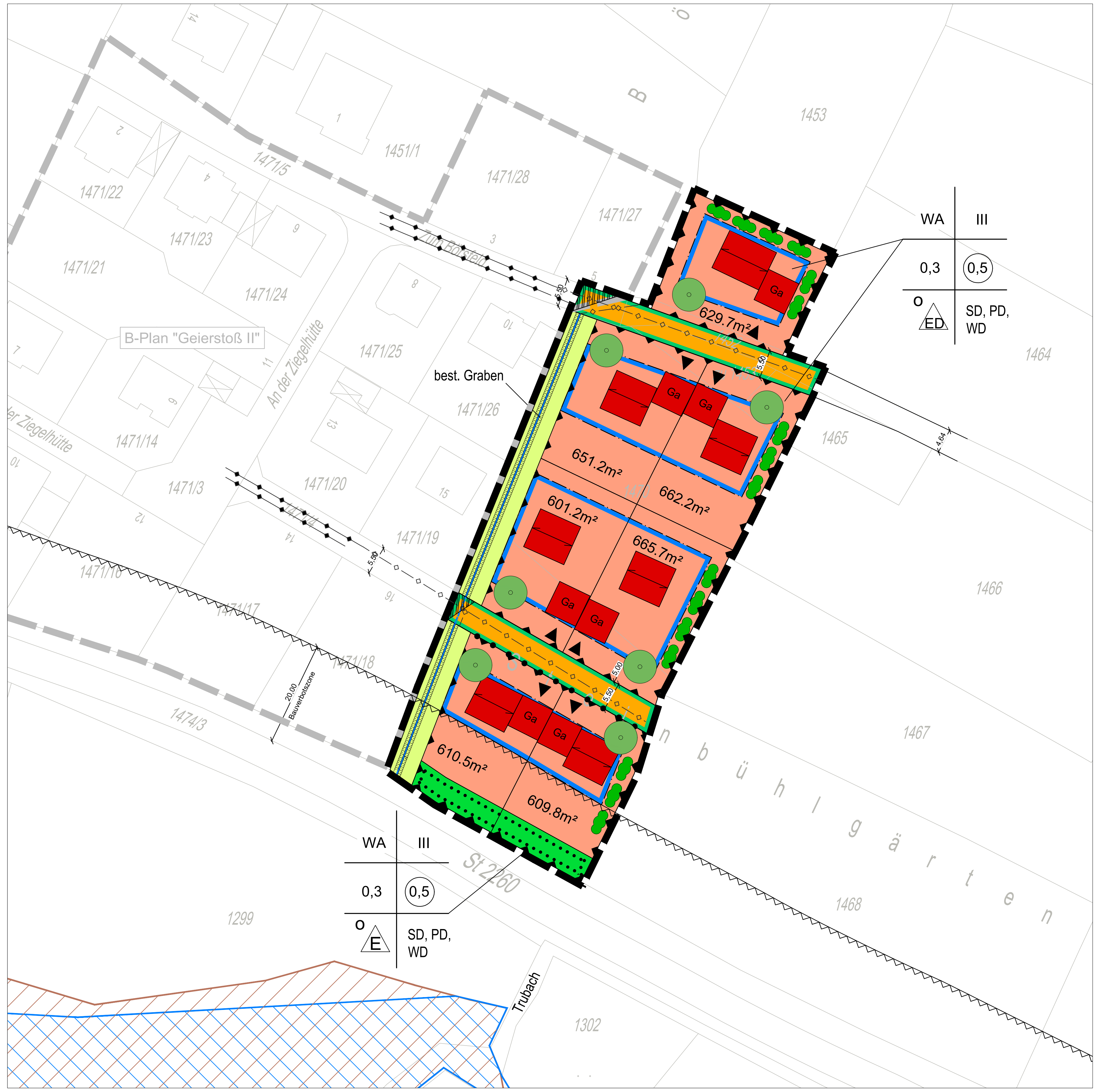
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Geierstoß III" mit Änderung des Bebauungsplanes "Geierstoß II"

Markt Pretzfeld - Landkreis Forchheim

TEIL A - PLANZEICHNUNG



PRÄAMBEL

Der Markt Pretzfeld erlässt gemäß Gemeinderatsbeschluss vom __.__.____ nach §10 des Baugesetzbuches (BauGB) den Bebauungsplan "Geierstoß III" in der Fassung vom __.__.____, bestehend aus dem Bebauungsplan, der Begründung und seinen Anlagen, als Satzung.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO); in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 01.02.2021 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 01.02.2021 (GVBl. S. 375)

TEIL B - PLANZEICHEN

Als Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

B 1.	**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
B2.	**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 Bau GB und §§ 16-21a BauNVO)**
	Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachneigung Dachform

0,3	Grundflächenzahl GFZ
III	Zahl der Vollgeschosse Max. drei Vollgeschoss zulässig
0,5	Geschossflächenzahl GFZ
B 3.	**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
o	Offene Bauweise
E	nur Einzelgebäude zulässig
ED	nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
▬	Baugrenze
SD, PD, WD	Satteldach, Pultdach, Walmdach
	Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO.
B 4.	**Verkehrsflächen**
🟧	Straßenverkehrsfläche
▬	Straßenbegrenzungslinie
▲▼	Ein- bzw. Ausfahrten
Ga	Garagen
ST	Stauraum mit Zufahrtsrichtung
B 5.	**Grünordnung**
●	Pflanzung von standortgerechten, heimischen Bäumen gem. Pflanzliste
●	Pflanzung von standortgerechten, heimischen Sträuchern gem. Pflanzliste
▬	best. Graben
🟩	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
🟩	Grünfläche
⋯	Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
B 6.	**Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
◆—◆	Abwasserleitung vorhanden (Trennsystem)
◇—◇	Abwasserleitung neu (Trennsystem)
B 7.	**Sonstiges**
▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches "Geierstoß III" (§ 9 Abs. 7 BauGB)
▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des best. Bebauungsplans "Geierstoß II"
○—○	Vorhandene Grundstücksgrenze
5,80	Maß in Metern
— — —	Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
—	Bestehende Grundstücksgrenzen
●—●—●	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)
5	Vorhandene Bebauung
720	Flurstücksnummer
🟥	Hauptgebäude
⇄	Hauptfirstrichtung
▭	Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung frei zu halten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
▭	Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
▨	Müllstellplatz
▨	Fauna-Flora-Habitat Gebiet
▨	Vogelschutzgebiet

TEIL C - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005

C1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
Als Art der baulichen Nutzung wir ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
Gemäß § 1 Abs. 4 und Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO sind im Plangebiet, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
Sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird auf 3 WE beschränkt. Zur Ermittlung der Wohneinheiten gelten folgende Regelungen:
- je Einzelhaus: max. 3 WE
werden anstelle eines Einzelhauses zwei Doppelhaushälften errichtet:
- je Doppelhaushälfte: max. 2 WE

C2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) ist eine Höchstgrenze. Die GRZ beinhaltet bereits die Grundflächen von Nebenanlagen, Zufahrten, Garagen, Stellplätzen und Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

C3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.

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

Wohngebäude
Die im Plan eingetragenen Standorte für die jeweiligen Bauparzellen sind beispielhafte Standorte.

Gebäudeform
Es sind rechteckige wie quadratische Grundrisse zugelassen. Bei rechteckigen Grundrissen hat die längere Seite des Gebäudes in Richtung der Hauptfirstrichtung zu liegen

Dachform
Zulässig: Satteldach, Pultdach, Walmdach.
Der Dachvorsprung an Traufe und Ortgang darf max. 0,60 m betragen.

Dachneigung
Die Neigung beim Satteldach muss beidseitig gleich sein und 38° bis 45°, beim Pultdach 5° bis 25° und beim Walmdach max. 30° betragen.

Dacheindeckung und Dachaufbauten
Die Dacheindeckung hat mit rot-, grau- oder braungetönten Materialien zu erfolgen.
Dacheindeckungen (> 500 m²) aus Kupfer-Zink und Blei sollen vermieden oder in entsprechend beschichteter Ausführung verwendet werden, die hohe Metallkonzentrationen im ersten Regenabfluss verhindern.

Kniestock
Der Kniestock ist bis zu einer Höhe von max. 0,75 m zulässig.

Bei ausgebautem Dachgeschoss sind Dachgauben zulässig.
Die Summe der Gaubenlänge darf 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten.
Dacheinschnitte, negative Dachgauben und asymmetrische Dächer sind nicht zulässig.

Höhenlage
Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird mit max. 0,50 m über dem jeweiligen Bezugspunkt festgesetzt. Bei Gebäuden, die bergseitig der Verkehrsflächen liegen, ist das natürliche Gelände bezogen auf die Mitte des Baukörpers der Bezugspunkt. Bei talseitig der Verkehrsfläche gelegenen Gebäuden ist die Straße an der Mitte des Grundstückes der Bezugspunkt. Diese Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit zur Erschließungsplanung.

Die mittlere Wandhöhe bei Grenzbauten darf 3,00 m nicht überschreiten. Für talseitig gelegene Grenzbauten ist der Bezugspunkt für die Festlegung der zulässigen Wandhöhe die Schnittstelle der Grenze, an der die Garage errichtet werden kann, mit der Straßenbegrenzungslinie (vordere Grundstücksgrenze).

Höhenfestsetzung
(§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die maximale Traufwandhöhe beträgt 3,80 m. Die maximal zulässige Traufwandhöhe wird gemessen von OK Kellerrohdecke bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand. Es gilt der niedrigste Wandanschluss als Traufwand. Bei der Bemessung der Traufwandhöhe ist die Außenseite der Außenwand maßgebend. Ein Vollgeschoss beträgt max. 2,75 m lichte Höhe.

Baugrundverhältnisse
Das Baugrundgutachten der Firma Gartiser, Germann & Piewak ist zu beachten.
Die Baugrundverhältnisse erfordern Wasserhaltungsmaßnahmen für die Bauausführung sowie eine Abdichtung der Keller gegen drückendes Wasser ("weiße Wanne").
Ein gesondertes Baugrundgutachten je Bauvorhaben ist durchzuführen.

Flächen für Garagen und Stellplätze
Garagen und Stellplätze sind auf Privatgrund zulässig.
Die im Plan eingetragenen Standorte für die jeweiligen Bauparzellen sind beispielhafte Standorte. Der erforderliche Stauraum vor den Garagen und Stellplätzen darf durch Einfriedungen nicht beschränkt werden. Auf die geltende gemeindliche Stellplatzsatzung wird hingewiesen.

Grenzgaragen
Grenzgaragen sind nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO zugelassen und müssen dieser Vorschrift entsprechen, die max. Länge bei Grenzgaragen beträgt nach BayBO 9,00 m.
Die bauliche Verbindung dieser Grenzbebauung mit einem Hauptgebäude oder einem weiteren Nebengebäude ist zulässig soweit diese Gebäude, für sich betrachtet, die auf sie treffenden Abstandflächen einhalten.

Einfriedungen
Die Einfriedungen an der vorderen Grundstücksgrenze dürfen 1,20 m Höhe einschließlich 0,20 m Zaunsockel nicht überschreiten. Anstelle dieser Einfriedung können auch Hecken (siehe Artenliste) bis zu einer Höhe von 1,50 m vorgesehen werden.
Einfriedungsmauern sind nicht zulässig.

Die zur Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen Böschungen und Betonrückenstützen sind im Bebauungsplan nicht gesondert dargestellt. Die Anlieger haben auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers bzw. zur Herstellung der sonstigen öffentlichen Flächen notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenstützen zu dulden und zu erhalten.

Müllstellplatz
Da es derzeit noch keine Wendemöglichkeiten gibt, sind die Müllbehälter an einer für 3-achsige Müllfahrzeuge durchgängig befahrbaren Straße bereitzustellen. Bei Stichstraßen sind Müllbehälter bei Abholung auf dem angewiesenen Müllstellplatz bereit zu stellen.

C 5. Verkehrsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur St 2260 sind nicht zulässig.
Bestehende Zufahrten sind aufzulassen.

C 6. Grünflächen
Die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Oberflächenentwässerung (inkl. bestehendem Grabenablauf) ist, soweit der Nutzungszweck es zulässt und die technischen Funktionen erhalten bleiben, naturnahe zu gestalten und extensiv zu pflegen. Die Teilbefestigung einer Wegefläche mittels Schotterrasen ist zulässig. Die Beräumung des Grabenprofils (Sohlkrautung und- räumung) hat nur zwischen Juli und November zu erfolgen.

Artenliste standortheimischer Gehölze
(Ergänzungen heimischer Arten auch in Sorten sind zulässig)
*bedingt kindgerechte Gehölze aufgrund von Dornen bzw. leicht giftigem Fruchtschmuck

Bäume	Sträucher
Feld-Ahorn (Acer campestre)	Hasel (Corylus avellana)
Spitzahorn (Acer platanoides)	Alpen-Johannisbeere (Ribes alpinum)
Weiß-Birke (Betula pendula)	Kornelkirsche (Cornus mas)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Europäischer Pfeifenstrauch (Philadelphus coronarius)*
Winterlinde (Tilia cordata)	Sal-Weide (Salix caprea)
Vogelkirsche (Prunus avium)	Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)*
Salweide (Salix caprea)	Hundsrose (Rosa canina)*
Obstgehölze in Sorten	Schlehe (Prunus spinosa)*
	Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)*
	Hartriegel (Cornus sanguinea)*
	Liguster (Ligustrum vulgare)*
	Weißdorn (Crataegus monogyna)*
	Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)*
	Felsenbirne (Amelanchier ovalis)*

C 7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft/Ausgleichsflächen und -maßnahmen
Zur Begrünung sind die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Stellplätze und Wegeflächen überplanten Grundstücksflächen durch Baum- und Strauchpflanzungen sowie Rasen -und Beetflächen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Für Gehölzpflanzungen sind vorwiegend (mind. 50 %) heimische Arten zu verwenden (Artauswahl siehe Artenliste unter Hinweise). Die Begrünung hat im Rahmen der Herstellung der Außenanlagen bzw. in der nachfolgenden Pflanzperiode nach deren Fertigstellung zu erfolgen. Die Anlagen von strukturarmen Kies-/Steinflächen sind unzulässig.

Im Bereich der Pflanzgebote für Strauchhecken sind mind. 2-reihige freiwachsende Strauchhecken zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzungen sind vorwiegend (mind. 50 %) heimische Arten zu verwenden (Artenauswahl siehe Artenliste unter Hinweise). Die planzeichnerisch dargestellten Standorte dienen als Hinweis und sind, unter Einhaltung des Gestaltungskonzeptes (Ortsrandbegrünung), versetzbar.
Folgende Mindestpflanzqualitäten sind zu verwenden:
Strauch Str. 2 mal verpflanzt (2xv), Höhe 8/100)

Im Bereich der Pflanzgebote für Einzelbäume sind ausschließlich heimische hochstämmige Laub- bzw. Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Ausfall einer Einzelbaumpflanzung ist durch Neupflanzung in festgesetzter Mindestqualität zu ersetzen. Die planzeichnerisch dagestellten Pflanzstandorte dienen als Hinweis und sind versetzbar.
Folgende Mindestpflanzqualitäten sind zu verwenden.
Hochstamm, 2 mal verpflanzt (2xv), Stammumfang (StU) 12-14 cm

Der Bereich mit Erhaltungsgebot für Gehölzbestände ist vor Eingriffen auszunehmen und dauerhaft zu erhalten, sofern keine Gründe des öffentlichen Interesses dagegenstehen.

Zur Minimierung der Versiegelung sind Fußwege- und Stellplatzflächen in wasserdruchlässiger Bauweise herzustellen.

C 8. Artenschutz
Die Baufeldberäumung sowie Rodungsmaßnahmen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, zulässig.
Beleuchtungsanlagen sind mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin (warmweiß) und geringem Blaulichtanteil) und in vollständig geschlossener Bauweise zu verwenden. Die Ausleuchtung darf nur unterhalb der Horizontalen erfolgen und ist auf das erforderliche zeitliche Mindestmaß zu reduzieren.

Minimierung der Versiegelung
Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Fußwege, Stellplätze und alle befestigten privaten Flächen sind weitgehend mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau und Belägen wie wassergebundene Decken, Betonsickerpflaster, Natursteinpflaster und Betonpflaster mit Splitt und Rasenfugen herzustellen. Unterirdische Zisternen zum Sammeln von Niederschlagswasser, sowie die Entnahme als Brauchwasser im Garten werden empfohlen.

C 9. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Die Aufteilung von Verkehrsflächen ist nur nachrichtlich dargestellt. Die endgültige Aufteilung bleibt der Fachplanung vorbehalten.

Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur St 2260 sind nicht zulässig.
Bestehende Zufahrten sind aufzulassen.

Ver- und Entsorgungsleitungen
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikations- und Stromleitungen der zuständigen Versorgungsunternehmen vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen - und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

C 10. Umgrenzungen von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
Außerhalb des Erschließungsbreiches von Staatsstraßen besteht gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20,00 m Abstand vom äusseren Rand der Fahrbahndecke ein Bauverbot.
Werbende und sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

C 11. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Januar 2018, Teil 1 "Mindestanforderungen" sowie Teil 2 "Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" (Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V.) erfüllen:

Anforderungen gem. DIN 4109 (2018)	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und Ähnliches;
gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB	L_a - 30

Mindesten einzuhalten ist: $R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Büroräume und Ähnliches;

Bei Schlafräumen von Gebäuden in den 4 südlichen Parzellen sind schallgedämmte Lüftungseinrichtigungen vorzusehen, wenn Alternativmaßnahmen (z.B. Raumorientierung) nicht möglich sind. Auf die schallgedämmten Lüftungsanlagen kann verzichtet werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch die Eigenabschirmung des Gebäudes bzw. die Raumanordnung außen vor zumindest einem Fenster des Schlafraumes nachts ein Beurteilungspegel von weniger als 45 dB(A) auftritt.

Eine Berechnung muss individuell im Rahmen des jeweiligen Bauvorhabens durch den Architekten erfolgen. Die Hinweise der Schallschutzuntersuchung zur Minderung der Verkehrslärmeinwirkung von IBAS vom 13.08.2024 (siehe Anlage Begründung) sind hierbei zu beachten.

C 12. Wärmepumpen
Wärmepumpen sind so auszulegen und aufzustellen, dass der von ihnen verursachte Beurteilungspegel am nächstgelegenen Wohnhaus den wegen der Summenwirkung mit anderen Anlagen um 6 dB(A) reduzierten Nachtimmissionsrichtwert der TA-Lärm von 34 dB(A) nicht überschreitet.

TEIL C - HINWEISE

Grundstücksentwässerung, Grundwasser und Versickerung
Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächig auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden. Das anfallende Wasser der Dachflächen muss in den bestehenden Graben eingeleitet werden.
Die Bauwerke sind gegen evtl. auftretendes Schicht- und Oberflächenwasser zu schützen (z.B. durch wasserdichte Wannen). Grund-, Quell-, Hang-, und Sickerwasser dürfen nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.
Baufeldbeschränkung:
Der Versiegelungsgrad ist auf das nutzungsbedingte Mindestmaß zu beschränken. Das Baufeld ist auf die technisch bedingt erforderliche Fläche zu beschränken. Baustelleneinrichtung und Lagerfläche sind nur innerhalb des Geltungsbereiches anzulegen.

Rückstausicherung, Kellerentwässerung
Die Kellergeschoße sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern (DIN 1986).

Baustoffverwendung
Baustoffe, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit schädigen und deren Ersatz nach dem Stand der Technik möglich ist, sollen nicht verwendet werden.

Denkmalpflege
Bisher sind im Planbereich keine archäologischen Bodendenkmäler bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden von Bodendenkmälern zu rechnen.

Auf den Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG wird hingewiesen. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 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. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des DSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.

Altlasten
Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastenverdacht schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim LRA Forchheim unverzüglich zu informieren.

Landwirschaftliche Emissionen
An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an, die aktiv bewirtschaftet werden. Mit bei der Bewirtschaftung auftretenden Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen auch während der Abend- und Nachtstunden sowie an Wochenenden und Feiertagen, muss gerechnet werden.

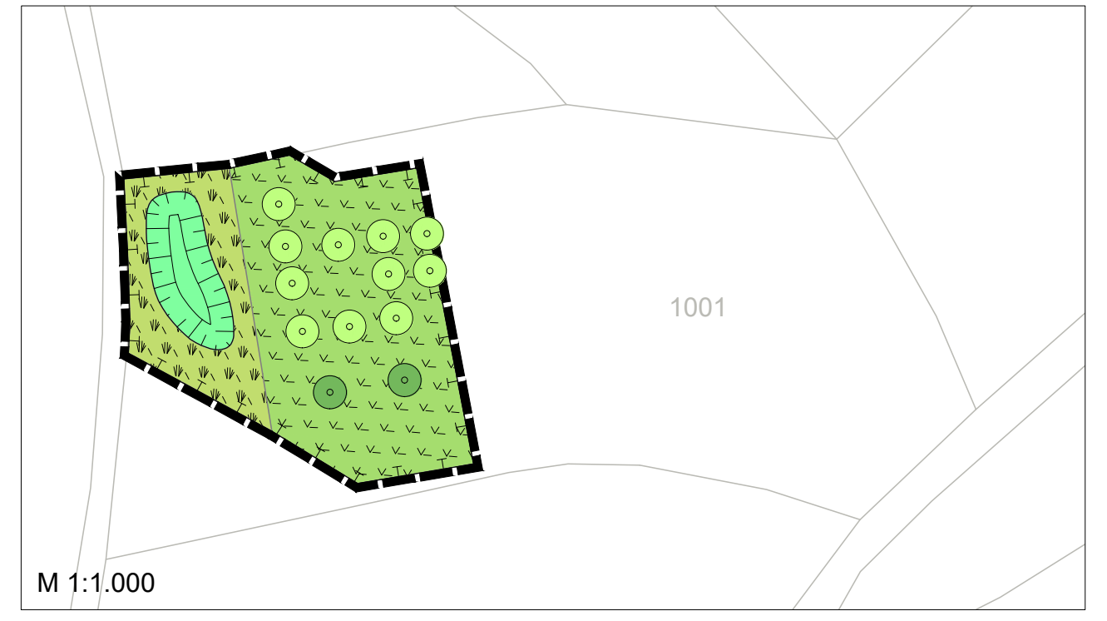
Schallschutz
Textausgaben der DIN 4109:2018-01 - Teil 1 und 2 sowie der DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau, mit Beiblatt 1, Juli 2023, liegen gemeinsam mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereit.

Die maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel L_a für schutzbedürftige Räume sind in der Anlage 3 der schalltechnischen Untersuchung, IBAS-Bericht Nr. 24.14557-b01, vom 13.08.2024, dargestellt (Gutachten siehe Anlage zur Begründung des B-Planes).

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines Nachweises zum passiven Lärmschutz abzustimmen.

Externe Ausgleichsflächen
Der erforderliche Ausgleich bzgl. des ermittelten Eingriffsumgangs von insg. 9.886 Wertpunkten (siehe Bebauungsplanbegründung) erfolgt über vertragliche Regelungen zwischen der Marktgemeinde Pretzfeld (Vorhabensträger) und der Marktgemeinde Egloffstein.
Dem Bebauungsplan wird hierbei eine Fläche von ca. 1.621 m² zugeordnet, die einem Wertpunkteumfang von 9.886 WP entspricht.
Als Ausgleichsmaßnahme ist die Entwicklung einer extensiv genutzten Streuobstwiese sowie einer seggenreichen Feuchtwiese innerhalb einer flachen Geländemulde in Kombination mit artenreichen Säumen/Staudenfluren geplant (Details siehe Bebauungsplanbegründung).

Ausgleichsflächen
Ausgleichsfläche Marktgemeinde Egloffstein, Gemarkung Affalterthal (Teilflurstück 1001)



Verfahrensvermerke

1. Der Markt Pretzfeld hat in der Sitzung vom 03.12.2013 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.12.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.01.2014 hat in der Zeit vom 16.06.2014 bis 16.07.2014 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.01.2014 hat in der Zeit vom 16.06.2014 bis 16.07.2014 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.04.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.05.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ öffentlich ausgelegt.

6. Der Markt Pretzfeld hat mit Beschluss des Gemeinderats vom __.__.____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen.

   ...., den.........................
   (Markt Pretzfeld) (Siegel)

   ....
   (Steffen Lipfert, 1. Bürgermeister)

7. Die Regierung/Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom __.__.____ , AZ __.__.____ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

   ...., den.........................
   (Regierung/Landratsamt) (Siegel Genehmigungsbehörde)

   ....
   Unterzeichner/-in

8. Ausgefertigt

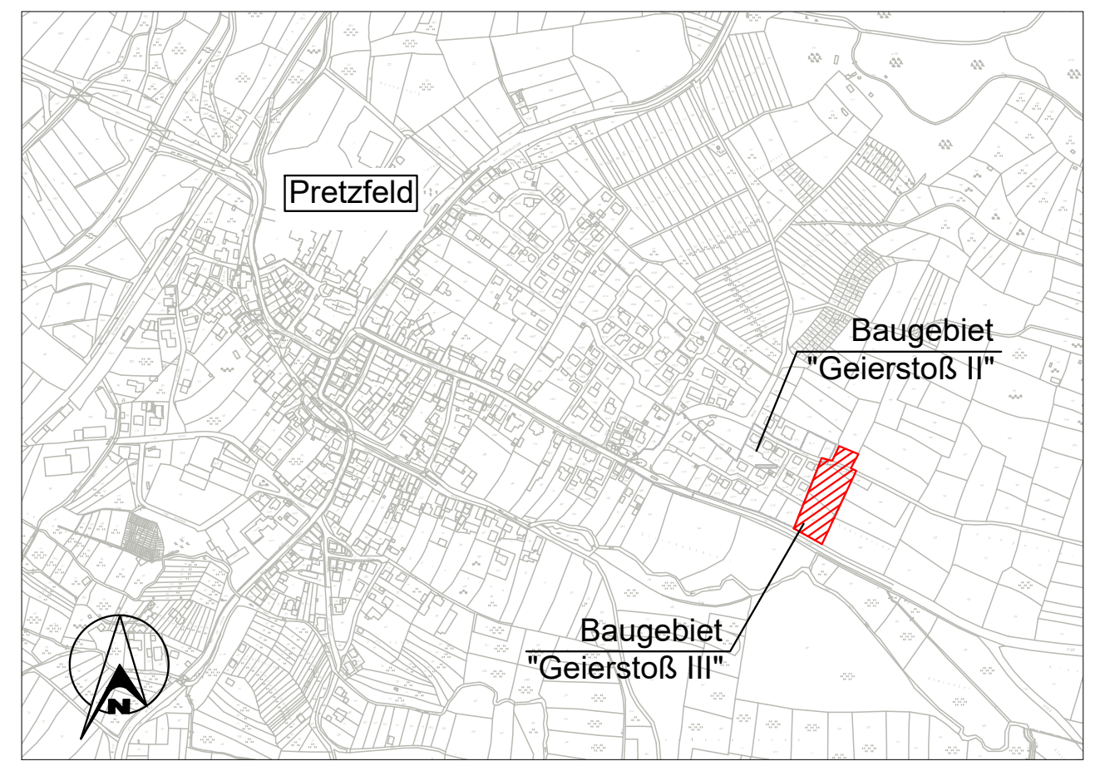
   ...., den.........................
   (Markt Pretzfeld) (Siegel)

   ....
   (Steffen Lipfert, 1. Bürgermeister)

9. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 HS 1 BauGB/Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 HS 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 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

   ...., den.........................
   (Markt Pretzfeld) (Siegel)

   ....
   (Steffen Lipfert, 1. Bürgermeister)



Übersichtslageplan unmaßstäblich

PROJEKT	MARKT PRETZFELD LANDKREIS FORCHHEIM Entwurf Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Geierstoß III" mit Änderung des Bebauungsplanes "Geierstoß II" in Pretzfeld
DARSTELLUNG	**BEBAUUNGSPLAN** M 1:500 Fassung vom 08.04.2025
ENTWURF	ish INGENIEURBÜRO SAUER+HARRER Höchstadter Straße 2a 91330 Eggolsheim fon 09545 - 3598050 fax 09545 - 35980599 info@sauer-harrer.de