A) PLANZEICHNUNG

Gemeinde Speinshart
MDW
SO 1 TinyH
SO 2 CaPlatz
SO 3 Ca-Verw
SO 4 WH-Schif
SO 5 Hotel
SO 6 KWG
SO 7 KletterW
SO 8 Woch.
STEG
Heideleite
Sommerleitenweg
Kirchenthumbacher Straße
E
V
R = 12.00
R = 6.10
3.00
5.00
10.20
1.00
4.00
35.60
6.80
18.00
15.30
13.30
13.00
Bauverbot 20.00

B) PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

MDW **MDW - Dörfliche Wohngebiete (§ 5a BauNVO)**

Art der baulichen Nutzung im MDW
Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
3. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
4. nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
5. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
7. sonstige Gewerbebetriebe,
8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:
1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig sind:
1. Tankstellen.

Maß der baulichen Nutzung im MDW
a. max. Gebäudehöhe = 12,0 m über bestehendem Gelände, das in der Planzeichnung mittels Höhenlinien eingezeichnet ist
b. max. Grundflächenzahl im Baugebiet 0,6

SO 1 Tiny-House **SO 1 - Sondergebiete die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)**
hier: Ferienhausgebiet

Art der baulichen Nutzung im SO 1
Zulässig sind:
1. Ferienhäuser,
2. dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen.

Maß der baulichen Nutzung im SO 1
a. max. Gebäudehöhe = 4,50 m über bestehendem Gelände, das in der Planzeichnung mittels Höhenlinien eingezeichnet ist,
b. max. Grundfläche im Baugebiet = 500 m²
hier: max. Gebäudegrundfläche = 50 m² je Gebäude

SO 2 CaPlatz **SO 2 - Sondergebiete die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)**
hier: Campingplatzgebiet

Art der baulichen Nutzung im SO 2
Zulässig sind:
1. Campingplätze,
2. den Campingplätzen untergeordnete Betriebsgebäude und Nebenanlagen.

Maß der baulichen Nutzung im SO 2
a. max. Gebäudehöhe 3,50 m über bestehendem Gelände, das in der Planzeichnung mittels Höhenlinien eingezeichnet ist
b. max. Grundflächenzahl im Baugebiet 0,4

SO 3 Ca-Verw **SO 3 - Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)**
hier: Sondergebiet mit Zweckbestimmung Campingplatzverwaltung

Art der baulichen Nutzung im SO 3
Zulässig sind:
1. Bauliche Anlagen, die zum ordnungsgemäßen Betreiben des Campingplatzes erforderlich sind(z. B.: Sanitärgebäude, Rezeption, Küche, Waschraum, Lager, Läden, Schank- und Speisewirtschaft, Kiosk zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner),
2. Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke.

Maß der baulichen Nutzung im SO 3
a. max. Gebäudehöhe = + 443,0 ü. NN,
b. max. Grundflächenzahl im Baugebiet = 0,60.

SO 4 WH-SchlFass **SO 4 - Sondergebiete die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)**
hier: Wochenendhausgebiet (Schlaffässer)

Art der baulichen Nutzung im SO 4
Zulässig sind:
1. Wochenendhäuser.

Maß der baulichen Nutzung im SO 4
a. max. Gebäudehöhe = 433,0 ü. NN,
b. Höhenlage von Stegen und Terrassen im Umfeld der Wochenendhäuser max. 430,0 ü. NN,
c. max. Grundfläche im Baugebiet 90 m²
hier: max. Gebäudegrundfläche = 15 m² je Gebäude,
d. Im Baugebiet sind maximal sechs Wochenendhäuser zulässig.

SO 5 Hotel **SO 5 - sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)**
hier: Hotel

Art der baulichen Nutzung im SO 5
Zulässig sind:
1. Hotels,
2. Schank- und Speisewirtschaften,
2. dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen,
3. Kleinsportplätze.

Maß der baulichen Nutzung im SO 5
a. max. Gebäudehöhe = 445 m ü. NN.
b. max. Grundflächenzahl 0,8

SO 6 KWG **SO 6 - sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)**
hier: Betriebsgebäude Kletterwald (Freizeitanlage)

Art der baulichen Nutzung im SO 6
Zulässig sind:
1. Haupt- und Nebengebäude, die dem Kletterwald (Freizeitanlage) untergeordnet sind.

Maß der baulichen Nutzung im SO 6
a. max. Gebäudehöhe = 448 m ü. NN.
b. max. Grundflächenzahl = 0,6

SO 7 KletterW **SO 7 - sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)**
hier: Kletterwald (Freizeitanlage)

Art der baulichen Nutzung im SO 7
Zulässig ist:
Parcours mit Kletterelementen und künstlichen Hindernissen aus Stahlseilen, Holzbalken und Netzen, die in einem Baumbestand eingebaut sind

Maß der baulichen Nutzung im SO 7
a. max. Masthöhe = max. 20,0 m über bestehendem Gelände, das in der Planzeichnung mittels Höhenlinien eingezeichnet ist.
b. max. Grundflächenzahl im Baugebiet 0,3

SO 8 Woch. **SO 8 - Sondergebiete die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)**
hier: Wochenendhausgebiet

Art der baulichen Nutzung im SO 8
Zulässig sind:
1. Wochenendhäuser die nicht zum dauerhaften Wohnen dienen,
2. untergeordnete Nebenanlagen,
3. Gemeinschaftsanlagen Sanitär,
4. Bootsanlegestellen.

Maß der baulichen Nutzung im SO 8
a. max. Gebäudehöhe = 436 m ü. NN,
b. max. Höhenlage von Stegen und Terrassen im Umfeld der Ferienhäuser = 430 m ü. NN,
c. max. Grundfläche im Baugebiet 8850 m²
hier: max. Gebäudegrundfläche 4425 m² (75 m² je Gebäude),
max. Grundfläche von Terrassen und Stegen 4425 m² (75 m² je Gebäude),
d. abweichend von Art. 6 BayBO beträgt die Tiefe der Abstandsflächen mind. 1,50 m (Abstand zwischen Gebäuden mind. 3,00 m).

Definition Gebäudehöhe (GH)

1. oberer Bezugspunkt ist der obere bauliche Abschluss des Gebäudes oder der baulichen Anlage. Untergeordnete Bauteile wie Antennenanlagen, Satellitenschüsseln oder Schornsteine bleiben bei der Ermittlung der Höhe unberücksichtigt.

2. unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes oder der baulichen Anlage mit der bestehenden Geländeoberfläche, die in der Planzeichnung mittels Höhenlinien eingezeichnet ist. Im Gefälle wird an dem Punkt gemessen, der bezogen auf die bestehende Geländeoberfläche am niedrigsten ist (Tiefpunkt).

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

△E nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in den Baugebieten SO2, SO6 und SO7 gem. § 23 Abs. 4 BauNVO per Festsetzung einer Bebauungstiefe festgesetzt.

Baugebiet	Ermittlung der Bebauungstiefe ab	Bebauungstiefe bis
SO2	0,5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie	max. 68,0 m
SO6	Baugebietsabgrenzung	Baugebietsabgrenzung
SO7	Baugebietsabgrenzung	Baugebietsabgrenzung

3. Flächen für Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zweckbestimmung:
Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
(Freibad und ergänzende Einrichtungen)

Bauweise und Maß der baulichen Nutzung in der Gemeinbedarfsfläche
a. Bauweise = abweichende Bauweise (offene Bauweise mit Grenzabstand zum Nachbar-Grundstück, bei der jedoch Gebäudelängen von mehr als 50 m bis max. 60 m zulässig sind.
b. max. Gebäudehöhe = 437 m ü. NN.

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Öffentlicher Fuß- und Radweg

V Öffentlicher verkehrsberuhigter Bereich

Private Verkehrsflächen

Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußweg

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtbereich

5. Flächen für die Abfallbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

▲ Müllsammelstelle für SO 1 und MDW

▲ Müllsammelstelle für die Bereiche südl. der Staatsstraße der SO 2, 3 u. 4

▲ Müllsammelstelle für die Bereiche nördl. der Staatsstraße der SO 2, 5 u. 6

▲ Müllsammelstelle für SO 8

6. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Spielplatz

Sportplatz

Freibad

Wald

7. Wasserflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)

Wasserflächen

Uferlinie

STEG Wasserfläche mit besonderer Zweckbestimmung
hier: Steg

8. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 u. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Ausgleichsfläche 1 (Aufwertung gem. Grünordnungsplan)

Pflanzgebot Hecke (Qualität gem. Grünordnungsplan)

9. Nachrichtliche Übernahmen

amtlich kartiertes Biotop

Landschaftsschutzgebiet

Verwaltungsgrenze d. Stadt Eschenbach i. d. OPf.

Bauverbotszone entlang der Staatsstraße 2122

10. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten

Eine trennende Wirkung zur Abgrenzung von Art und Maß der baulichen Nutzungen zwischen Gebieten haben auch folgende Planzeichen:
Straßenbegrenzungslinie, Grünfläche, Wasserfläche.

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Bestehende Grundstücksgrenzen

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

250/1 Flurstücksnummern

7 Bestehende Bebauung mit Hausnummer, Nebengebäude

1.50 Maßangaben in Meter, z.B. 1,5 m

Höhenschichtlinie, Abstand 1,0 m

P Standortvorschlag Parkstände

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Aufschüttungen und Abgrabungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf nicht wesentlich verändert oder gestört werden. Aufschüttungen oder Abgrabungen des natürlichen Geländes (=Bezugspunkt) sind bis max. 0,5 m zulässig. Die Höhendifferenzen sind auf dem eigenen Grundstück zu überwinden. Die natürlichen Höhen der angrenzenden Grundstücke dürfen nicht verändert werden.
Der Abstand von Böschungen und Stützmauern zu den angrenzenden Nachbargrundstücken muss mindestens 1 m betragen.

2. Bodenschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Bei allen Baumaßnahmen ist der vorhandene Oberboden fachgerecht zu sichern, zu lagern und so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendbar ist. Oberbodenlager mit längerer Lagerdauer müssen zwischenbegrünt werden und auf dem Grundstück wieder verwendet werden.

3. Beleuchtung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Leuchten der öffentlichen Verkehrsflächen sind mit geschlossenem Leuchtkörper auszuführen, der Lichtkegel ist auf die zu beleuchtende Fläche zu begrenzen und das Leuchtmittel darf die Farbtemperatur von 3000 K nicht überschreiten.

4. Parkierung innerhalb der privaten Verkehrsfläche und des SO 1
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

KfZ-Stellplätze innerhalb der privaten Verkehrsfläche und des SO 1 sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen auszuführen.

5. Folgenutzung im SO 7
(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans festgesetzte Nutzung im SO 7 "Kletterwald (Freizeitanlage)" ist gem. § 9 Abs. 2 BauGB nur bis zur dauerhaften Aufgabe dieser festgesetzten Nutzung zulässig. Die dauerhafte Aufgabe der festgesetzten Nutzung wird bei einer Betriebsunterbrechung von mehr als 3 Jahren unterstellt. Als Folgenutzung wird die Nutzung als Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB festgesetzt.

Nach Aufgabe der Nutzung des Kletterwaldes sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Die Kletterelemente sind restlos zu beseitigen,
- Die baulichen Anlagen sind erdgleich zu beseitigen,
- Die forstliche Bewirtschaftbarkeit muss vollständig wiederhergestellt werden.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Einfriedungen

Der untere Abschluss aller Einfriedungen ist so auszubilden, dass die Durchlässigkeit für Kleintiere gegeben ist. Dafür müssen zwischen Unterkante Einfriedung und natürlich umgebender Geländeoberfläche Durchlässe von mind. 10 cm x 10 cm gewährleistet sein. Mauern und Zaunsockel sind bei Einfriedungen nicht zulässig.

2. Gestaltungsvorgaben Kletterwald (Freizeitanlage)

a. Seilkonstruktionen sind baumschonend (z. B. keine Schraubverbindungen am Stamm) zu montieren.
b. Naturverträgliche Wegeführung ohne Versiegelung (z. B. Holzschnitzel).
c. Einfriedungen sind unzulässig.
d. Bestehende Bäume sind unter Berücksichtigung des Forstschutzes zu erhalten und bei der Gestaltung des Kletterwaldes einzubeziehen.
e. Strukturen sind naturnah anzulegen.
f. Großflächige Bedeckung des Waldbodens mit Rindenmulch ist unzulässig.

3. Dacheindeckungen

Dacheindeckungen aus Metall, bei denen es zu einer Auswaschung von Schwermetallen in das Niederschlagswasser kommen kann, sind nur auf einer Fläche von max. 10% - bezogen auf die Grundfläche aller Gebäude eines Grundstücks - zulässig.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Wald gem. Art. 2 BayWaldG

Die als SO 7 festgesetzten Flächen bleiben bis zur tatsächlichen Herstellung des Kletterwaldes (=Rodung) Wald i.S.d. Art. 2 BayWaldG.

2. Anschluss- und Benutzungszwang gem. Entwässerungssatzung der Stadt Eschenbach i. d. OPf. vom 26.07.2013

Jeder Anschlussberechtigte ist vorbehaltlich der Einschränkungen in der Entwässerungssatzung verpflichtet, sein Grundstück an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen, sobald Abwasser auf dem Grundstück anfällt (Anschlusszwang) und das gesamte auf dem Grundstück anfallende Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) gem. den Regelungen der Entwässerungssatzung und ihren Änderungen in die öffentliche Abwasseranlage einzuleiten (Benutzungszwang).

3. Brandabstände gem. Art. 28 BayBO

Die Vorschriften in Art. 28 BayBO sind auch dann zu befolgen, wenn eine von der BayBO abweichende Abstandsflächentiefe festgesetzt ist.

4. Überschreitung der festgesetzten Grundfläche gem. 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

IV. HINWEISE

1. Nutzung Sonnenenergie

Bei der Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen wird der Bau von Solar- und Photovoltaikanlagen auf geeigneten Dächern empfohlen.

2. Land- und Forstwirtschaftliche Emissionen

Die von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken oder Anwesen ausgehenden Emissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub, Maschinenlärm, Pollenflug, Wegsperrung und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

3. Lärmemissionen aus dem Truppenübungsplatz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aufgrund seiner Lage durch die Lärmentwicklung (Flug-/Schießlärm, Erschütterungen) aus der Verteidigungsliegenschaft vorbelastet. Es wird darauf hingewiesen, dass die US-Streitkräfte nicht verpflichtet sind, den Übungsbetrieb zur Vermeidung von Beeinträchtigungen einzuschränken oder Ersatzansprüche seitens künftiger Eigentümer und ansässiger Gewerbebetriebe anzuerkennen. Lärmemissionen aus dem Truppenübungsplatz sind entschädigungslos zu dulden. Es wird darauf hingewiesen, dass durch passive Schallschutzmaßnahmen z.B. Einbau von Schallschutzfenstern, die Geräuscheinwirkung im Gebäude reduziert werden kann.

4. Bodenschutz

Bei Abgrabungen bzw. bei Aushubarbeiten anfallendes Material soll möglichst in seinem natürlichen Zustand vor Ort wieder für Baumaßnahmen verwendet werden. Bei der Entsorgung von überschüssigem Material sind die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und ggf. des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten. Soweit für Auffüllungen Material verwendet werden soll, das Abfall i.S.d. KrWG ist, sind auch hier die gesetzlichen Vorgaben zu beachten. Z.B. ist grundsätzlich nur eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung, nicht aber eine Beseitigung von Abfall zulässig. Außerdem dürfen durch die Auffüllungen keine schädlichen Bodenveränderungen verursacht werden.

5. Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplans liegen keine Informationen über Altlasten oder Verdachtsflächen vor. Bei vorgefundenen optischen oder organoleptischen Auffälligkeiten des Bodens sind die Arbeiten zu unterbrechen. Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

D) FESTSETZUNGEN DES GRÜNORDNUNGSPLANS

I. PFLANZENAUSWAHLLISTE

Bei Ausfällen von Gehölzen, die durch Planzeichen oder Text festgesetzt sind, besteht eine Wiederanpflanzungspflicht von Gehölzen gleicher Qualität.

Wildhecke (autochthones Pflanzgut):
Pflanzqualität der Heckenpflanzen mindestens 2x verschult (2 x v.);
2-reihige Hecke, Pflanzraster 1 x 1,5 m. Heckenbreite dauerhaft 6 m.

Hainbuche (Carpinus betulus)
Haselnuss (Corylus avellana)
Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Zweigriffeliger Weißdorn (Crataegus laevigata)
Faulbaum (Frangula alnus)
Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Gewöhnl. Traubenkirsche (Prunus padus)
Schlehe (Prunus spinosa)
Hundsrose (Rosa canina)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
Sal-Weide (Salix caprea)
Silber-Weide (Salix alba)

II. AUSGLEICHSFLÄCHEN

1. Anlage der Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs

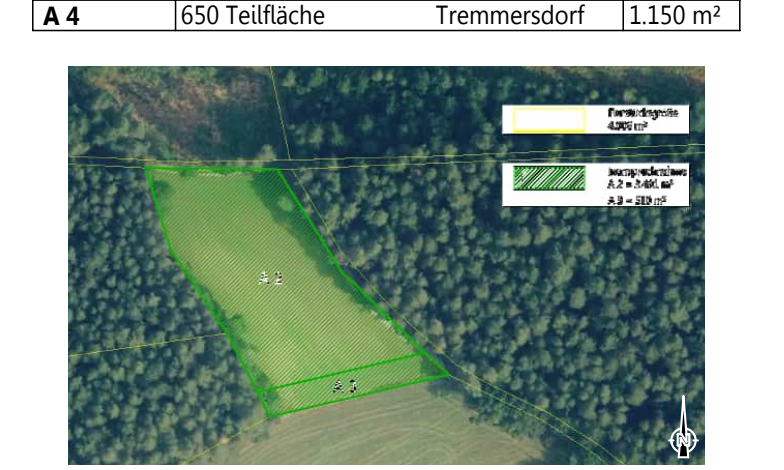
A 1 **Ökologische Aufwertung zu einem artenarmen Extensivgrünland**
Kompensationsumfang 16.675 Wertpunkte

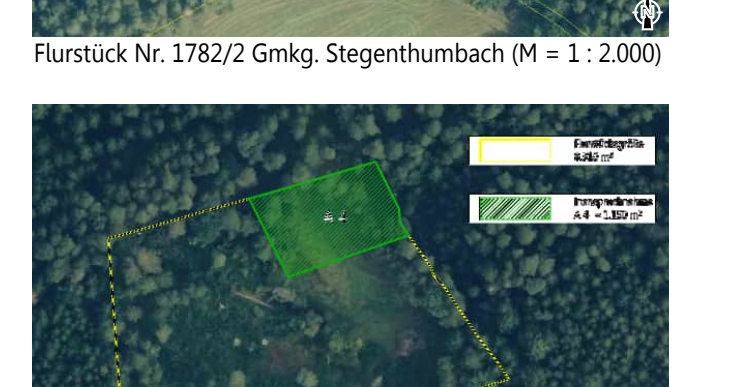
- Festlegung des Schnittzeitpunkts ab 15.06. mit Folgemahd bis zur Abmagerung bis Herbst,
- Bei der Mahd werden jährlich alternierend Altgrasstreifen (ca. 10% der Fläche) als Unterschlupf und Nahrungsquelle für Insekten, Vögel und Kleinsäuger belassen.
- Mahd nach Möglichkeit mit Messermähwerk und nicht mit Kreiselmähwerk.
- Optimal ist ein Heuschnitt, bei dem das Mahdgut zum Trocknen auf der Fläche verbleibt.
- Das Mahdgut ist immer abzuräumen.
- Düngung sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

2. Anlage der Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs

Verortung und Zuordnung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

	Flurstück Nr.	Gemarkung	Fläche
A 2	1782/2 Teilfläche	Stegenthumbach	3.491 m²
A 3	1782/2 Teilfläche	Stegenthumbach	510 m²
A 4	650 Teilfläche	Tremmersdorf	1.150 m²


Flurstück Nr. 1782/2 Gmkg. Stegenthumbach (M = 1 : 2.000)


Flurstück Nr. 650 Gmkg. Tremmersdorf (M = 1 : 2.000)

A 2 **Ökologische Aufwertung der Ausgleichsfläche zu einem Eichen-Hainbuchenwald L113**
Kompensationsumfang 31.419 Wertpunkte

- Für den Eichen-Hainbuchenwald sind mind. 10 Erntefestmeter (eFM) Totholz in ausreichender Dimension (d. h. Mitteldurchmesser > 30 cm, Stammlänge > 4 m) einzubringen. Der Totholzvorrat ist dauerhaft zu halten. D.h. spätestens ab der Erstdurchforstung ist ein Anteil der eFM als Totholz im Bestand zu belassen.
- Naturnahe Strukturen, die im Lauf der Zeit entstehen sind auf der Kompensationsfläche zu belassen (z. B. Feuchtstellen, Biotopbäume mit Spalten- und Höhlenstrukturen etc.)

A 3 **Anlage eines 10 m breiten Waldmantels trocken-warmer Standorte W11.**
Kompensationsumfang 3.570 Wertpunkte

- Für die Anlage eines strukturreichen Waldmantels sind Steinhäufen (optional: auch Wurzelteller) mit anzulegen. Für den vorderen Bereich sind heimische Straucharten, für den hinteren Bereich des Waldmantels Wildobstbäume (Pyrus pyraster, Malus sylvestris, Prunus avium etc.) zu pflanzen.

A 4 **Ökokonto der Stadt Eschenbach i.d.OPf.**
Kompensationsumfang 7.592 Wertpunkte

Artenreiche seggen- und binsenreiche Feucht- und Nasswiese Eichen-Birkenwald alter Ausprägung Erlenbruchwald alter Ausprägung Sumpfgebüsch - keine Aufwertung

III. AUSGLEICHSMASSNAHMEN VOR BAUBEGINN
(CEF - MASSNAHMEN)

CEF 1 Im Bereich des SO 4 finden sich vier hochwertige und eine weniger hochwertige Quartiermöglichkeit in Bäumen. Diese müssen durch entsprechende Kastenquartiere ausgeglichen werden, falls die Bäume entfernt werden. Pro hochwertigem Quartier werden drei Kästen kalkuliert. Für das weniger hochwertige Quartier werden zwei Kästen als Ausgleich berechnet. Insgesamt ergeben sich somit 14 Fledermauskästen. Diese müssen im Umfeld an geeignete Bäume durch eine hierfür qualifizierte Person angebracht werden. Es sollten wartungsfreie Fledermausflachkästen aus Holzbeton verwendet werden.

CEF 2 Sollten Höhlenbäume entfernt werden, müssen als Ersatz acht Vogelnisthilfen (pro Quartier zwei Vogelkästen) im Umfeld angebracht werden. Dabei sollte es sich um zwei Halbhöhlen, drei Meisen- und drei Kleinmeisenkästen handeln

CEF 3 Gehölzrodungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeiten zwischen dem 01.10. und dem 28.02. durchgeführt werden.

E) RECHTSGRUNDLAGEN U. BESTANDTEILE

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans und der Festsetzungen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 6 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189).

Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist

2. Bestandteile

Der Bebauungsplan „kleiner Rußweiher" besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung, den textlichen Festsetzungen, nachrichtlichen Übernahmen und den Festsetzungen des Grünordnungsplans.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat Eschenbach i. d. OPf. hat in seiner Sitzung vom 24.07.2026 die Aufstellung des Bebauungsplanes "kleiner Rußweiher" beschlossen
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.08.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes "kleiner Rußweiher" in der Fassung vom 24.07.2025 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 28.08.2025 bis 30.09.2025 beteiligt.

3. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes "kleiner Rußweiher" in der Fassung vom 24.07.2025 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 28.08.2025 bis 30.09.2025 öffentlich ausgelegt.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes "kleiner Rußweiher" in der Fassung vom .... wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes "kleiner Rußweiher" in der Fassung vom .... wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... öffentlich ausgelegt.

6. Die Stadt Eschenbach i. d. OPf. hat mit Beschluss des Stadtrats vom .... den Bebauungsplan "kleiner Rußweiher" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .... als Satzung beschlossen.

Eschenbach i. .d. OPf., den ....

(Siegel)

....
(Erster Bürgermeister Marcus Gradl)

7. Ausgefertigt

Eschenbach i. d. OPf., den ....

(Siegel)

....
(Erster Bürgermeister Marcus Gradl)

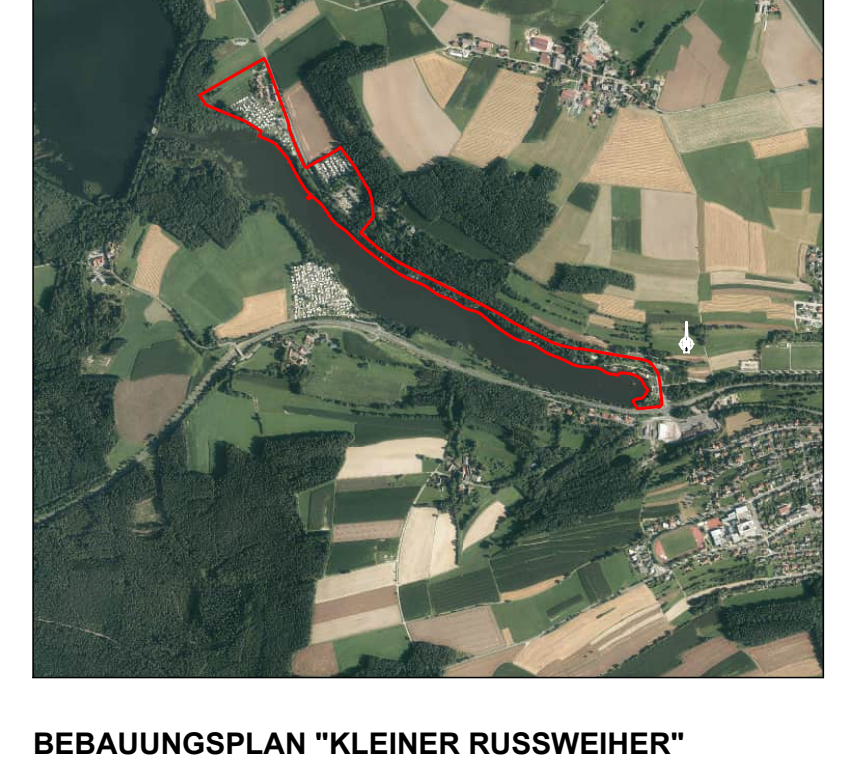
8. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes "kleiner Rußweiher" wurde am .... gem. § 10 Abs. 3 Hs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Eschenbach i. d. OPf., den ....

(Siegel)

....
(Erster Bürgermeister Marcus Gradl)

ÜBERSICHT



PROJEKT BEBAUUNGSPLAN "KLEINER RUSSWEIHER"

GEMEINDE
Stadt Eschenbach i. d. OPf.

Marienplatz 42
92676 Eschenbach i. d. OPf.

PLANNAME ENTWURF

PLANDATEN

Projektnummer	0101	Erstelldatum	30.04.2026
Leistungsphase	2	Maßstab	1 : 1.000
Verfasser	RS-DM	Index	-

PLANUNG

RSP ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG GmbH
Rosestraße 24 95448 Bayreuth Tel. 0921/2305804-0 info@rsp-architektur.de
RSP GmbH