

vorhabenbezogener Bebauungsplan (vBBP) "Südöstlich der Erlanger Straße" mit integriertem Grünordnungsplan (GOP), Gemeinde Effeltrich, Landkreis Forchheim, M 1:1.000



Landkreis: Forchheim Gemeinde und Gemarkung: Effeltrich

Lagebezug: UTM, Zone 32
 Höhenbezug: DHHN2016; Höhe über NHN
 Geobasisdaten: Stand 03.04.2025
 ©Bayerische Vermessungsverwaltung

PRÄAMBEL

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Gemeinde Effeltrich folgende Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Südöstlich der Erlanger Straße":

Für den Bebauungsplan gilt der von der Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom, der zusammen mit den Festsetzungen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan den Bebauungsplan bildet.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619).

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- Nummerierung des Bauquartiers (Beispiel)
 - Bauquartier 1: Haustyp 122 SD 35
 - Bauquartier 2+4: Haustyp 134 SD 40
 - Bauquartier 3+5+6: Haustyp 141 SD 35
 gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan (siehe Anhang 2 zur Begründung)

Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Private Straßenverkehrsflächen mit Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) zugunsten der Anwohner/Besucher, der Versorgungsträger, der Öffentlichkeit sowie Rettungsdienste
- Straßenbegrenzungslinie

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Retentionsraum
 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Anpflanzen: Bäume, lagemäßig gebunden
- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 - Stellplätze
 - Carport
 - Sammelanlagen für Abfall
 - Energieverteilungsanlagen
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Grundstücksgrenzen geplant

ZEICHNERISCHE HINWEISE

- Topografie
- Digitale Flurkarte
- bestehende Gehölze

Teil A: PLAN (Textliche Festsetzungen siehe Teil B)

	25.018.6/7	Datum	gez.	gepr.
	Vorentwurf	12.05.2025	Ba	Bu/Ku
	Entwurf	...	...	...
	Änderung	...	...	...
	Änderung	...	...	...
	Satzung	...	...	...

vBBP+GOP "Südöstlich der Erlanger Straße", Gemeinde Effeltrich

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.05.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.05.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 02.06.2025 bis 04.07.2025 statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 12.05.2025 hat in der Zeit vom 02.06.2025 bis 04.07.2025 stattgefunden.

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

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach Bekanntmachung vom in der Zeit vom bis veröffentlicht / öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Gemeinde Effeltrich, den

(Siegel)

Bürgermeister

Ausgefertigt

Gemeinde Effeltrich, den

(Siegel)

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene 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 vorhabenbezogene 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.

Gemeinde Effeltrich, den

(Siegel)

Bürgermeister