



Sie sind hier: Startseite » Planen, Bauen & Wohnen » Bekanntmachung Bauleitplanverfahren » Eschenau Nr. 21d "An der Dr.-Otto-Leich-Straße II"

## Eschenau Nr. 21d "An der Dr.-Otto-Leich-Straße II"

### Bekanntmachung

**- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB -**

**- frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB -**

Der Rat des Marktes Eckental hat in seiner Sitzung am 24.07.2018 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- (BBP) und Grünordnungsplan (GOP) Eschenau Nr. 21d mit der Bezeichnung

### **„An der Dr.-Otto-Leich-Straße II“**

beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13a BauGB als sogenannter „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ und wird demzufolge im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Eine Umweltprüfung ist in diesem Verfahren nicht erforderlich und wird demzufolge nicht durchgeführt (§ 13a Abs. 3 Nr.1 BauGB). Gleichzeitig hat der Marktgemeinderat Eckental den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplan Eschenau Nr. 21d „An der Dr.-Otto-Leich-Straße II“ in der Fassung vom 17.07.2018 gebilligt.

Der räumliche Geltungsbereich des BBPs/GOPs wird  
im Norden durch die Grundstücke mit der Fl.-Nrn. 897/13 (Gmkg. Eschenau, gewerbliche Bauflächen),  
im Süden durch die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 897/4 und 897 (alle Gmkg. Eschenau, gewerbliche Bauflächen),  
im Westen durch die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 897/3 (Gmkg. Eschenau, Straßengrundstück der Dr.-Otto-Leich-Straße) und 897/6 (Gmkg. Eschenau, straßenbegleitender Gehweg mit Parkbuchten) sowie  
im Osten durch die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 887/3 (TF), 888/1 (TF), 888 (TF), 890 (alle Gmkg. Eschenau, Mischgebiets- und gewerbliche Bauflächen)

begrenzt. Der Geltungsgebiet des BBPs/GOPs umfasst vollflächig oder teilflächig (TF) folgende Grundstücke der Gemarkung (Gmkg.) Eschenau:

Fl.-Nrn. 887 (TF), 887/1, 887/2, 887/3 (TF), 888 (TF), 888/1 (TF), 897 und 897/14.

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist es Flächen für ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO zu schaffen, um ein Nebeneinander von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht stören, Einzelhandel und Wohnen zu ermöglichen. Es wird beabsichtigt, insbesondere auf der bislang unbebauten Fläche im Plangebiet Wohnnutzungen in Form einer Wohnanlage zu schaffen, die von der im Umfeld des Geltungsbereichs bereits bestehenden Versorgungsstruktur profitieren können. Des Weiteren wird im Mischgebiet ein Kindergarten mit der dafür erforderlichen Freifläche vorgesehen, um die soziale Infrastruktur im Plangebiet sowie in der Umgebung zu sichern bzw. zu verbessern.

Der Planvorentwurf in der Fassung vom 17.07.2018 wurde vom Planungsbüro Vogelsang aus Nürnberg ausgearbeitet und in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses des Marktes Eckental am 17.07.2018 sowie in der Sitzung des Marktgemeinderates des Marktes Eckental am 24.07.2018 für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bzw. für die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bestimmt.

Durchgeführt wird das Bebauungsplanverfahren in einem zweistufigen Beteiligungsverfahren mit der frühzeitigen Öffentlichkeits-, Träger und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB bzw. der förmlichen Öffentlichkeits-, Träger und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB.

Der Planvorentwurf mit Begründung und der lärmtechnischen Untersuchung (jeweils in der Fassung vom 17.07.2018) liegen in der Zeit vom

**09.08.2018 bis 10.09.2018**

im Rathaus des Marktes Eckental (Rathausplatz 1, 90542 Eckental, Bauamt, Zimmer U.01) während der allgemein bekannten Dienstzeiten öffentlich aus. Während der Auslegungsfrist können von jedem beim Markt Anregungen zum BBP/GOP schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Bauleitplanung unberücksichtigt bleiben.

Markt Eckental, den 01.08.2018

.....  
Ort, Tag

.....  
gez.

Dölle, 1. Bürgermeisterin



1. Bebauungs- und Grünordnungsplanentwurf vom 17.07.2018

PDF Datei 382 KB

... weiter



2. Begründungsentwurf vom 17.07.2018

PDF Datei 1 MB

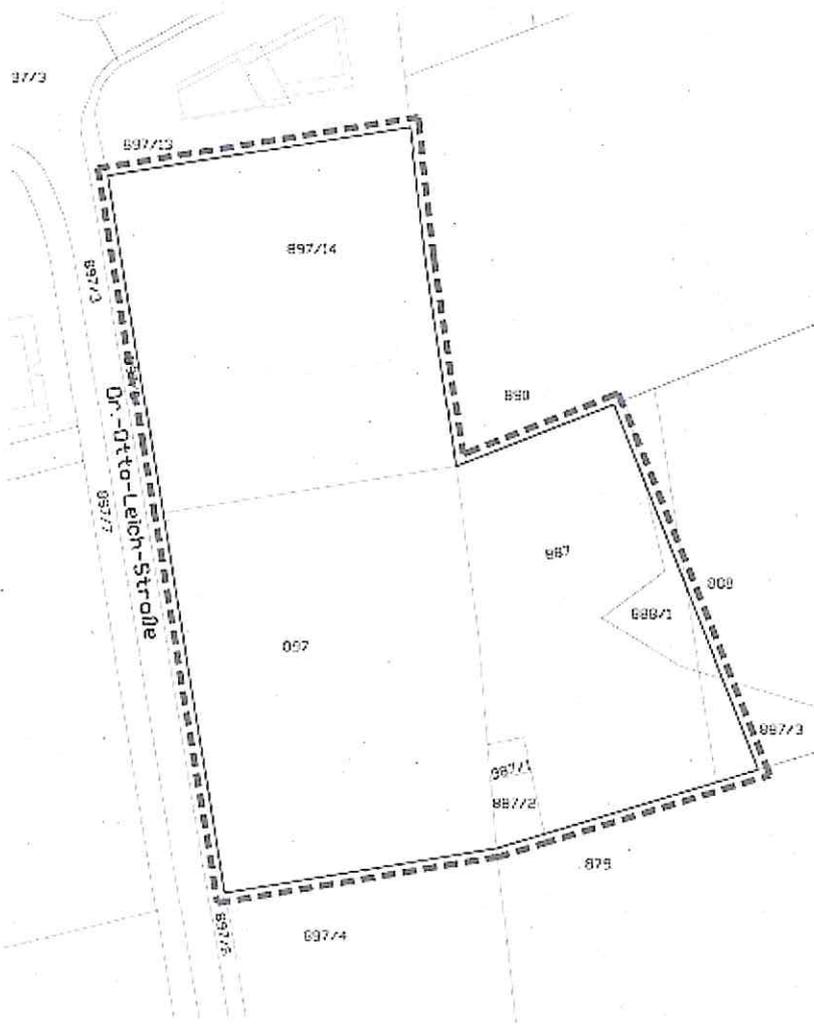
... weiter



3. Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung vom 22.03.2018

PDF Datei 8 MB

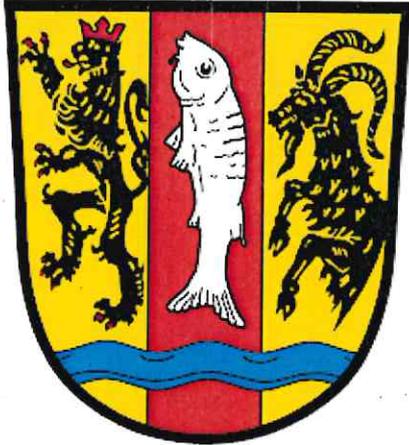
... weiter



---

Markt Eckental • Rathausplatz 1 • 90542 Eckental-Eschenau • Tel.: 09126 903-0 • E-Mail: info@eckental.de

---



**MARKT ECKENTAL**  
**LANDKREIS**  
**ERLANGEN-HÖCHSTADT**

**KURZBEGRÜNDUNG ZUR**

**ZUM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN**

**ESCHENAU NR. 21d „AN DER DR.-OTTO-LEICH-  
STRASSE II“**

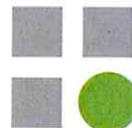
**- VORENTWURF -**

**STAND: 17.07.2018**



**VOGELSANG**

Planungsbüro Vogelsang  
Glockenhofstr. 28  
90478 Nürnberg  
[www.vogelsang-plan.de](http://www.vogelsang-plan.de)



**Landschaftsplanung**

**Klebe**

Landschaftsplanung Klebe  
Glockenhofstr. 28  
90478 Nürnberg  
[www.landschaftsplanung-klebe.de](http://www.landschaftsplanung-klebe.de)

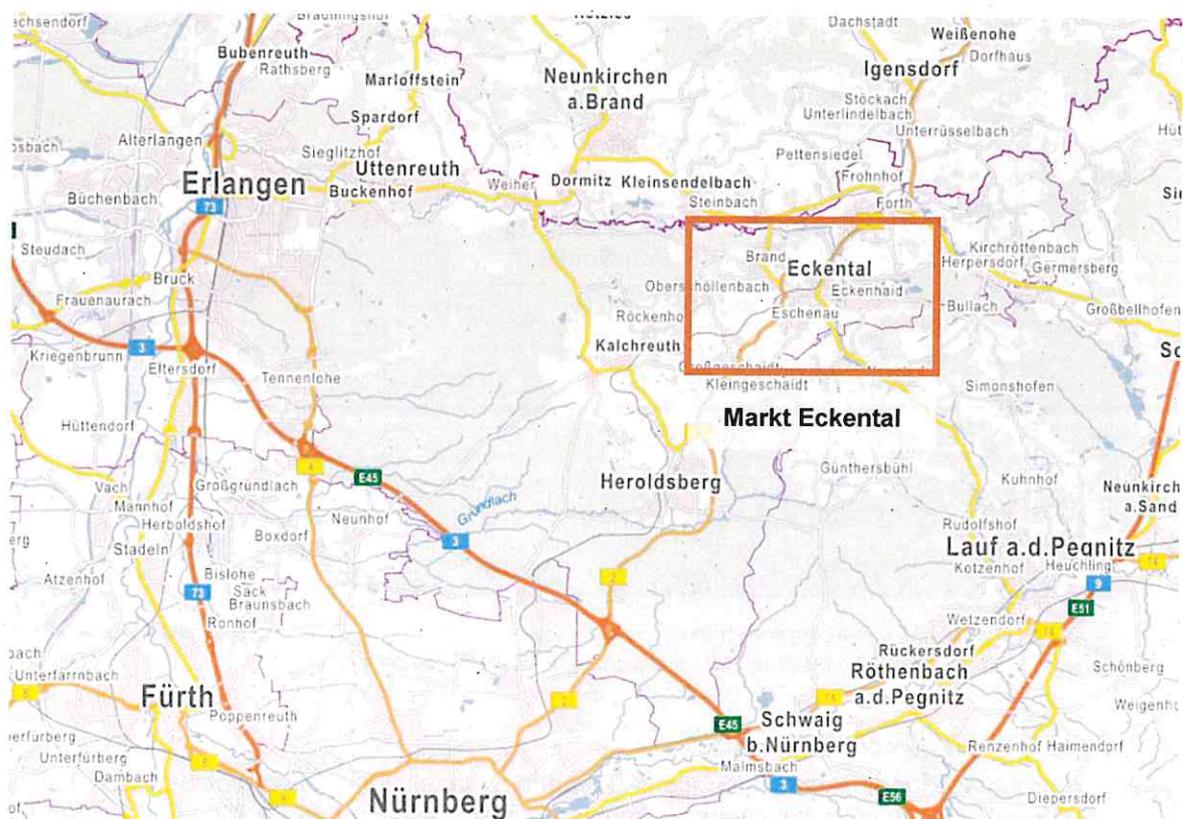
# 1 Allgemeines

## 1.1 Lage im Raum

Der Markt Eckental liegt im mittelfränkischen Landkreis Erlangen-Höchstadt, nördlich von Nürnberg und östlich von Erlangen. Hier wohnen derzeit insgesamt 14.395 Einwohner (Stand: 31.12.2016) auf 29,75 km<sup>2</sup> Fläche. Zum Marktgebiet gehören die Ortsteile Benzendorf, Brand, Ebach, Eckenhaid, Eschenau, Forth, Frohnhof, Herpersdorf, Illhof, Mausgesees, Oberschöllnbach, Oedhof, Unterschöllnbach.

Anbindung an das gemeinsame Oberzentrum Nürnberg / Erlangen / Fürth / Schwabach ist über die B2 sichergestellt, die durch das Marktgebiet Eckental verläuft. Mit der Gräfenbergbahn (Regionallinie R 21) besteht in Eschenau tagsüber ein- bis zweimal pro Stunde Anbindung an den Nordostbahnhof in Nürnberg. Von hier aus besteht Anschluss an den ÖPNV im Nürnberger Stadt- raum.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt in Eschenau über mehrere Buslinien der VGN (Verkehrsverbund Großraum Nürnberg).



Räumliche Lage Markt Eckental (Bayerische Vermessungsverwaltung 2018, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung)

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 21d „An der Dr.-Otto-Leich-Straße II“ wird nach § 13a BauGB - als Bebauungsplan der Innenentwicklung - im sogenannten beschleunigten Verfahren durchgeführt. Seit dem 01.01.2007 können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung - sogenannte Bebauungspläne der Innenentwicklung - gemäß § 13a BauGB in einem beschleunigten Bauleitplanverfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden. Da die unbebaute Fläche im Plangebiet Potential für innerörtliche Entwicklungen bietet, handelt es sich im vorliegendem Fall um eine Nachverdichtung von Flächen gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Die unter § 13a Abs. 1 BauGB aufgeführten Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nach eingehender Vorabsondierung ebenfalls vor:

Die geplante zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO im Geltungsbereich beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Weiterhin wird durch diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das nach UVPG oder Landesrecht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegt. Auch liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura-2000-Gebieten (FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) vor.

berücksichtigen. Bei Planungsentscheidungen sollen frühzeitig die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung berücksichtigt werden (vgl. 1.2.6).

*Im Punkt 4.1 werden die prognostizierten Bevölkerungszahlen für den Markt Eckental analysiert und somit in der Planung berücksichtigt. Für Eckental wird laut Bayerischen Landesamt für Statistik bis zum Jahr 2034 ein Bevölkerungswachstum prognostiziert. In diesem Zeitraum soll die Einwohnerzahl Eckentals von 14.395 auf 14.560 um 165 Einwohner steigen*

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. (LEP (Z) 3.2). Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (LEP (G) 3.3). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

*Der unbebaute Bereich des Plangebiets bildet ein Potential der Innentwicklung und kann auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans nachverdichtet werden. Eine Zersiedelung der Landschaft wird durch diese Planung ebenfalls vermieden, da der Standort rundherum bereits von Bebauung umgeben und somit integriert ist.*

Die Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung werden in diesem Bebauungsplan berücksichtigt.

## 2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom Markt Eckental stellt den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans im Norden als Gewerbegebiet und im Süden als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ dar. Inmitten des Plangebiets ist von der Dr.-Otto-Leich-Straße (West) zur Pettensiedler Straße (Ost) ein örtlicher Hauptweg für Fuß- und Radweg sowie Baumpflanzungen eingezeichnet.

An das Plangebiet grenzen im Norden ein Gewerbegebiet, im Nordosten ein Mischgebiet, im Südosten ein Sondergebiet, im Süden ebenfalls gewerbliche Bauflächen und im Osten Flächen für den Verkehr (befestigte Straße, Erschließungsstraße, örtlicher Hauptweg für Fuß- und Radweg). Entlang der Dr.-Otto-Leich-Straße sind des Weiteren Einzelbäume als Baumreihen eingezeichnet.

Da der Bebauungsplan für die geplanten Bauflächen nun Mischgebietsflächen gemäß § 6 BauNVO vorsieht, erfordert dies auch eine Anpassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans, um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen. Für diese Anpassung ist jedoch keine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans erforderlich, da der Bebauungsplan im sogenannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgt. Dieser ermöglicht es nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB einen Bebauungsplan, welcher von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, aufzustellen bzw. zu ändern, auch bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen. Im Zuge dieser Berichtigung können dann auf Ebene des Flächennutzungsplans das Änderungs- oder Ergänzungsverfahren, die aufsichtsbehördliche Genehmigung und die Umweltprüfung (vgl. Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger: Kommentar zum Baugesetzbuch, § 13a, Rn 71) entfallen.

### 3 Angaben zum Bestand

#### 3.1 Aktuelle Nutzung / Biotope

Das Plangebiet ist momentan in einen bebauten (nördlichen) und einen unbebauten (südlichen) Bereich geteilt. Auf der nördlichen Fläche besteht ein Baustoffhandel (BayWa AG), der in zwei Gebäuden untergebracht ist. Die dazugehörigen Außenflächen dienen als Stellplatz- und Verkaufsfläche.



Nördl. Teil des GB mit Baustoffhandel, niedrige Gehölze und Grünlandbereich im südl. Teil (eigene Aufnahmen)



Blick aus südlicher Richtung (vom Trafohaus) auf den Geltungsbereich (eigene Aufnahme)

Die unbebaute Fläche im Süden des Plangebiets gliedert sich in zwei Teilbereiche. Im westlichen, brachliegenden Teil kommen kleinere Gehölze wie z.B. Roter Hartriegel (*Cornus sanguineum*), Liguster (*Ligustrum vulgare*) und verschiedene Weidenarten (*salix spec.*) auf. Der östliche Teil ist als artenreiches Intensivgrünland in frischer bis feuchter Ausprägung anzusprechen. Aufgrund des Vorkommens des Großen Wiesenknopfes (*Sanguisorba officinalis*) könnte diese Wiese als Lebensraum für den Dunklen Wiesenknopfameisenbläuling (*Phengaris nausithous*) geeignet sein. Diese Bereiche werden deshalb parallel zum Verfahren von einem Biologen auf entsprechende Artvorkommen untersucht. Im Süden des Geltungsbereiches, zwischen den beiden o.g. Teilbereichen befindet sich eine Trafostation. Weiterhin ist am südlichen Rand des Geltungsbereiches eine Strauchhecke vorhanden, die z.T. innerhalb des Geltungsbereiches liegt. Entlang der Dr. Otto - Leich Straße (an den westlichen Rand des Geltungsbereiches angrenzend) befindet sich eine Baumreihe aus Hainbuchen.

#### 3.2 Ortsbild / Landschaftsbild

Da das Plangebiet durch gewerbliche Nutzungen, Dienstleistungen, Einzelhandelsnutzungen, Sportflächen und ein Schulgebäude umgeben ist, ist die nähere Umgebung städtebaulich durch unterschiedliche Gebäude geprägt. Neben großen Hallen mit Flachdach bestehen hier auch Gebäude mit leichtgeneigten Sattel- und Walmdächern. Die Höhe der Gebäude variiert zwischen zwei bis drei Vollgeschossen. Der Versiegelungsgrad auf den gewerblich genutzten Grundstücken ist, aufgrund von erforderlichen Zufahrten, Stellplatzflächen und Außenverkaufsflächen

## 4 Planung

### 4.1 Planungsanlass und Erfordernis

Ein lokaler Investor beabsichtigt auf einer innerstädtischen Brachfläche im Ortsteil Eschenau, Wohnungen sowie eine Kita zu errichten. Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben, da für den Markt Eckental eine positive Bevölkerungsentwicklung prognostiziert wird und mit dem Vorhaben im Innenbereich Wohnraum geschaffen werden kann. Mithilfe der Kita kann die soziale Infrastruktur auch für die umgebenden Wohnviertel gestärkt werden.

Ziel der Planung ist es somit, eine mögliche Wohnbebauung planungsrechtlich zu sichern und die bestehende Bebauung der Umgebung in die städtebauliche Ordnung mit einzubeziehen bzw. durch eine gesamtheitliche Planung mögliche Konflikte zwischen der neuen und bestehenden Bebauung auf Ebene der Bauleitplanung bereits zu ermitteln und entsprechende Lösungswege aufzuzeigen.

Mit einer derzeit als dreigruppig geplanten Kindertagesstätte entlang der Dr.-Otto-Leich-Straße, wird neben der angrenzenden Schule eine weitere Gemeinbedarfseinrichtung geschaffen. Aufgrund des Nebeneinanders der vorhandenen und geplanten Nutzungen profitieren künftige Bewohner von kurzen Wegen zwischen Wohn- und Versorgungsort, sodass auf den Pkw verzichtet werden kann.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich von zwei Bebauungsplänen. Demnach ist das Plangebiet planungsrechtlich gemäß § 30 BauGB einzustufen. Neben dem nördlichen Teilbereich, der im Geltungsbereich Bebauungsplan „Eschenau Nord I“ von 1997 liegt, ist der südliche Teilbereich Bestandteil des Bebauungsplans „Eschenau Nr. 21b“ aus dem Jahr 2014. Beide Teilbereiche sind in den jeweiligen Bebauungsplänen momentan als Gewerbegebiet festgesetzt.

Für eine Bebauung des Plangebietes mit Wohngebäuden ist eine Überplanung der bestehenden Bebauungspläne erforderlich. In Gewerbegebieten sind nur ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig.

Um das erforderliche Baurecht für die gewünschte Ansiedlung von Wohngebäuden zu schaffen und gemäß § 1 Abs. 3 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung des gesamten Plangebiets zu erzielen ist der vorliegende Bebauungs- und Grünordnungsplan als planungsrechtliche Grundlage notwendig.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die bisher rechtskräftigen Bebauungspläne im Geltungsbereich überplant und die bislang gültigen Festsetzungen ersetzt.

### 4.2 Städtebauliches Konzept

Gemäß der geplanten Nutzungsmischung wird das Plangebiet als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Da das Maß der baulichen Nutzungen im Plangebiet variiert, wird dieses in zwei Bereiche (MI-G und MI-W) eingeteilt.

Im nördlichen Teil des Plangebiets (MI -G) werden gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, vorgesehen. Dadurch kann der bestehende Baustoffhandel gesichert werden.

neue Zufahrten in das südliche Plangebiet vorgesehen. Die zwei neuen Zufahrten werden über einen Ringweg (Privatweg), der parallel der nördlichen, östlichen und südlichen Grenze des MI-W verläuft mit der Dr. Otto-Leich-Straße verbunden. Mit einer Breite von 3 m ermöglicht der private Ringweg Bewohnern sowie Umzugs- und Rettungsfahrzeugen mit dem Pkw / Lkw direkte Zuwegung zu den einzelnen Wohngebäuden.

Der Stellplatzbedarf für die geplanten Wohnungen sowie den Kindergarten bemisst sich nach der Eckentaler Garagen- und Stellplatzsatzung (Satzung des Marktes Eckental über die Herstellung von Garagen- und Stellplätzen) aus dem Jahr 2002.

Im Süden des Plangebiets wird ein Garagenhof in dem Duplexparkgaragen und Stellplätze vorgesehen. Da aus immissionsschutzrechtlichen Anforderungen im Süden eine Lärmschutzwand oder Riegelbebauung mit mindestens 6 m Höhe erforderlich ist (siehe Pkt. Immissionsschutz), werden die Garagen als 6 m hohe Duplexparkgaragen ausgebildet. Hiermit wird einerseits der Flächenbedarf für Stellplätze reduziert und andererseits die erforderliche Lärmschutzbebauung erfüllt.

Je nach der erforderlichen Stellplatzanzahl können die Garagen im Norden des Garagenhofes auch als Stellplätze ausgebildet werden.

#### *Ver- und Entsorgung*

Die Erschließung zur Ver- und Entsorgung des bislang unbebauten Bereiches kann über die Erweiterung bestehender Kanäle und Leitungen sichergestellt werden.

Im weiteren Verfahren werden Informationen zum Umgang mit dem Abwasserkanal sowie der unterirdisch und oberirdisch verlaufenden Stromleitungen ergänzt.

#### *Immissionsschutz*

Da das Plangebiet durch seine Lage neben Gewerbegebieten, einem Sportplatz und einer Straße von Geräuschquellen umgeben ist, wurden in einer Voruntersuchung vom Ingenieurbüro Sorge Nürnberg die Geräuschimmissionen im Plangebiet bereits überschlägig ermittelt. Hierbei wurde der Verkehrslärm der öffentlichen Straße Dr.-Otto-Leich-Straße, Eschenauer Hauptstraße und Pettensiedler Straße sowie der Bahnstrecke Nürnberg-Gräfenberg bewertet. Weiterhin wurden der Gewerbelärm der angrenzenden gewerblichen Anlagen sowie der Sportlärm vom Vereinsport auf dem Gelände des Gymnasiums Eschenau bei der Berechnung der Geräuschimmissionen berücksichtigt.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass bei der Betrachtung der Verkehrsgeräuschimmissionen und Sportgeräuschimmissionen ab einem Abstand von ca. 9,0 m von der westlichen Geltungsbereichsgrenze die schallimmissionsrechtlichen Anforderungen eingehalten werden. Im vorliegenden Bebauungsplan wurden die Wohngebäude entlang der Dr.-Otto-Leich-Straße näher an der Grundstücksgrenze vorgesehen, sodass hier in den Wohnungen lärmorientierte Grundrissgestaltungen erforderlich sind. Demnach sind schutzbedürftige Räume wie Schlafräume, Kinderzimmer und Wohnräume, welche auch zum Schlafen geeignet sind, an den lärmabgewandten Gebäude-seiten anzuordnen. An den lärmzugewandten Fassadenseiten sind somit vorrangig untergeordnete und nicht zum überwiegenden Aufenthalt von Personen bestimmte Räume, z. B. Badezimmer und Küchen vorzusehen.

## 5 Belange von Natur und Landschaft

### 5.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im beschleunigten Verfahren wird auf die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verzichtet, da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Eine Eingriffsbilanzierung und Zuordnung von Ausgleichsflächen wird demzufolge nicht erforderlich.

### 5.2 Umweltprüfung / Umweltbericht

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird ist hier keine Umweltprüfung erforderlich.

### 5.3 Artenschutz

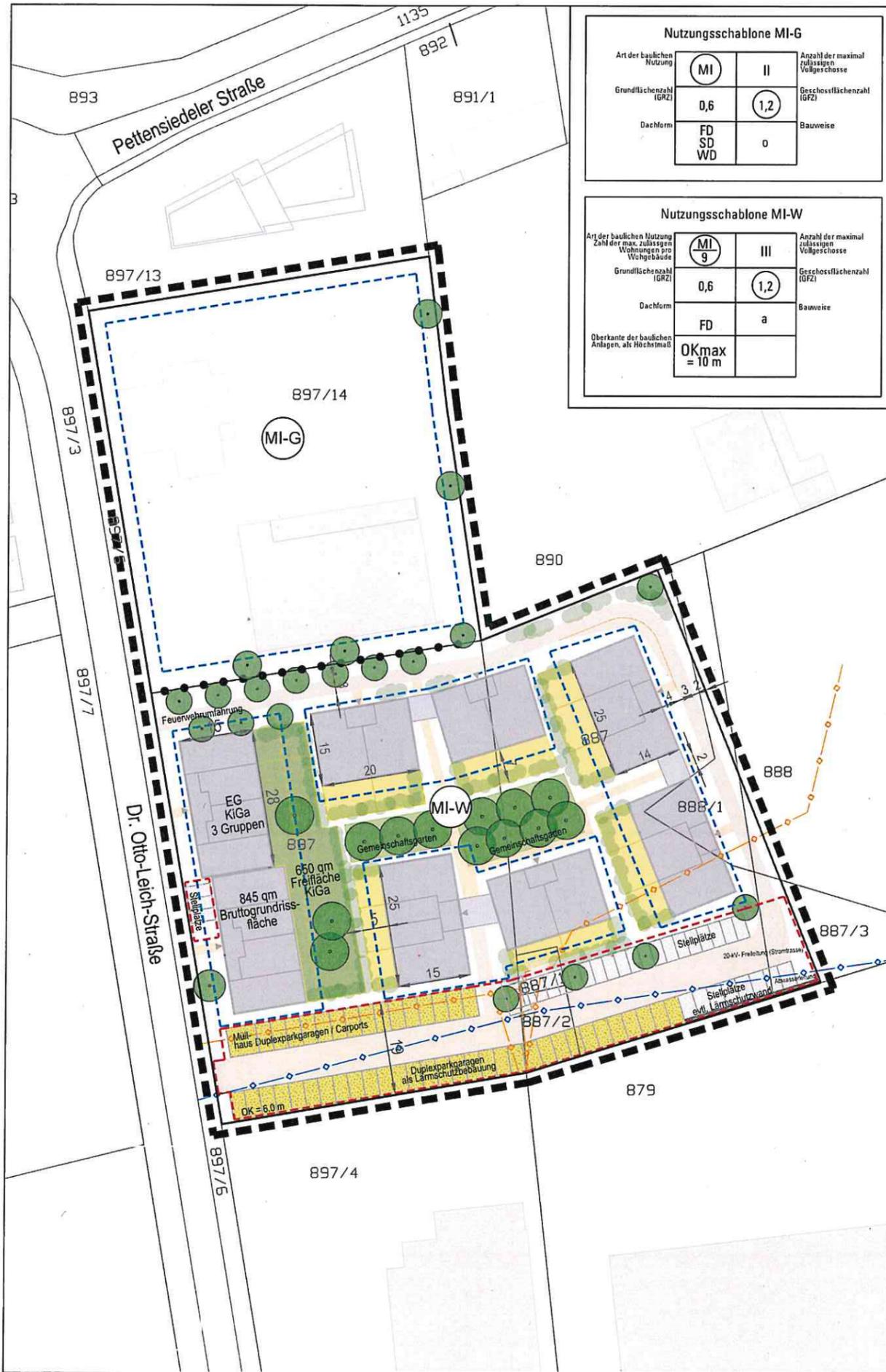
In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Erlangen-Höchstadt werden parallel zum Bauleitplanverfahren die artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen einer Artenpotenzialabschätzung mit Ortsbegehungen geprüft. Die Ergebnisse werden zum Entwurf ergänzt.

## 6 Das Plangebiet in Zahlen

Fläche	m <sup>2</sup>	%
Mischgebiet	14.124,7	90,8
Private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: Feuerwehrumfahrt	1426,9	9,2
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>15.551,6</b>	<b>100,0</b>

Nürnberg, 17.07.2018

Bearbeitet: M.Sc. Ines Richardt; Dipl.-Ing. S. Klebe,  
in Zusammenarbeit mit dem Markt Eckental



**Nutzungsschablone MI-G**

Art der baulichen Nutzung	MI	II	Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	0,6	1,2	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Dachform	FD SD WD	o	Bauweise

**Nutzungsschablone MI-W**

Art der baulichen Nutzung Zahl der max. zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude	MI 9	III	Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	0,6	1,2	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Dachform	FD	a	Bauweise
Oberkante der baulichen Anlagen, als Höchstmaß	OK <sub>max</sub> = 10 m		

## ZEICHENERKLÄRUNG

- MI-G** Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO hier: Teilbereich Gewerbe
- MI-W** Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO hier: Teilbereich Wohnen
- 9 WE** Zahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude, als Höchstmaß
- GRZ 0,8** Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- GFZ 1,4** Geschoßflächenzahl, als Höchstmaß
- III** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- OK 10,0 m** Oberkante der baulichen Anlagen, als Höchstmaß
- o** offene Bauweise
- a** abweichende Bauweise, Gebäude über 50 m Gebäudelänge zulässig
- FD** Flachdach
- SD** Satteldach
- WD** Walmdach
- Private Verkehrsfläche
- Baugrenze
- zu pflanzender Baum
- zu erhaltender Baum
- Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze und deren Zufahrten
- Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplans

## HINWEISE

- bestehende Hauptgebäude
- geplante Hauptgebäude
- vorgesehene Duplexgaragen mit begrüntem Flachdach
- vorgesehene Stellplätze
- vorgesehene Fußwege im MI II
- Mietergärten
- Freifläche Kindergarten
- Gemeinschaftsgarten
- vorgesehene Sträucher / Hecken
- Flurstücksgrenzen
- 897/14** Flurstücksnummern
- bestehende unterirdische Stromleitungen
- bestehende oberirdische Stromleitung
- bestehende unterirdische Abwasserleitung

# Bebauungs- und Grünordnungsplan Eschenau Nr. 21d "An der Dr. Otto-Leich-Straße II" - VORENTWURF -

Markt Eckental Landkreis Erlangen-Höchstadt



**VOGELSANG**

in Zusammenarbeit mit:  
 Landschaftsplanung  
 Klebe

Planungsbüro Vogelsang  
Glockenhofstr. 28  
90478 Nürnberg  
www.vogelsang-plan.de

Landchaftsplanung Klebe  
Glockenhofstr. 28  
90478 Nürnberg  
www.landschaftsplanung-klebe.de

FNP gez. / Datum	IR - 17.07.2018	Maßstab	1 : 1000
LP gez. / Datum	FU - 17.07.2018		