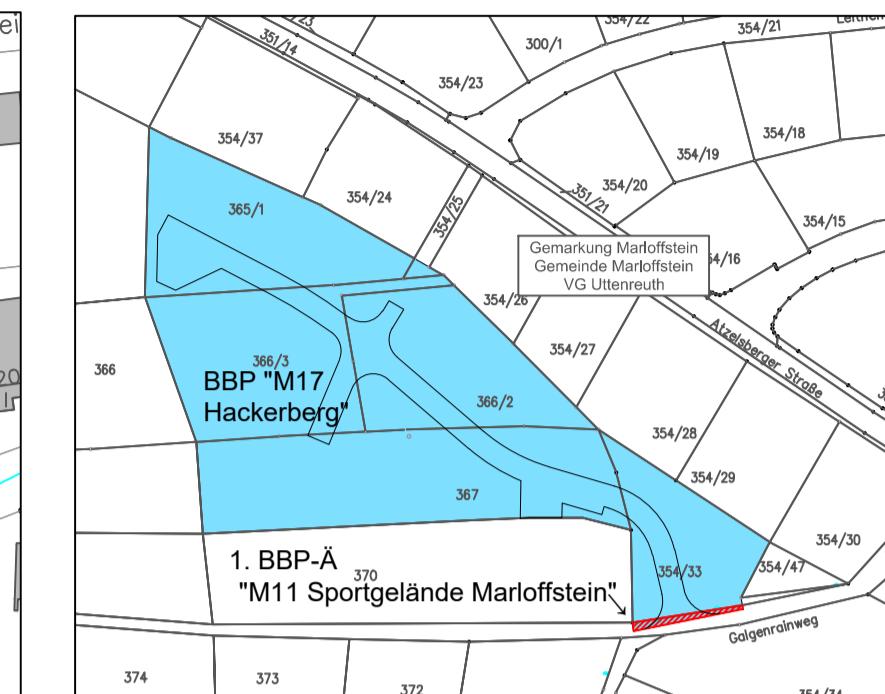


# Bebauungsplan (BBP) "M17 Hackerberg" mit integriertem Grünordnungsplan (GOP) und 1. Änderung BBP "M11 Sportgelände Marloffstein", Gemeinde Marloffstein, Landkreis Erlangen-Höchstadt, M 1:1.000



## PRÄAMBEL

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Gemeinde Marloffstein folgende Satzung zum Bebauungsplan "M17 Hackerberg" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes "M11 Sportgelände Marloffstein".

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

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplan-Änderung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
- 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 Planteichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 568), zuletzt geändert durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 27.07.2025 (GVBl. S. 254).

## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet
----	------------------------

## Maß der baulichen Nutzung

0,8 Geschossflächenzahl (Beispiel)

0,5 Grundflächenzahl

WH 9,00 sichtbare Wandhöhe in Meter (Beispiel)

II Zahl der Vollgeschosse (Beispiel)

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

0 offene Bauweise

ED Einzel- oder Doppelhäuser

Baugrenze

## Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Gehweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallsortung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallsortung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen  
RRB Regenrückhaltebecken

Grünflächen  
Öffentliche Grünflächen

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

Anpflanzen: Bäume, lagemäßig nicht gebunden

Erhaltung: Bäume

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

## Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze (nicht bindend)

## ZEICHNERISCHE HINWEISE

### Topografie

Digitale Flurkarte

bestehende Gehölze

### Nutzungsschablone

#### Art der baulichen Nutzung

Geschossflächenzahl	Grundflächenzahl
Bauweise	Bebauungsart
Zahl der Vollgeschosse	max. Wandhöhe

100 22.094,6/7 Datum gez. gepr.

Vorentwurf 08.05.2025 Ba Re/Eb

Entwurf 11.12.2025 Ba Re/Eb

Änderung ... ... ...

Änderung ... ... ...

Satzung ... ... ...

## BBP "M17 Hackerberg" mit 1. BBP-Ä "M11 Sportgelände Marloffstein"

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 01.12.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.06.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.05.2025 hat in der Zeit vom 23.06.2025 bis 23.07.2025 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.05.2025 hat in der Zeit vom 23.06.2025 bis 23.07.2025 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.12.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.12.2025 bis 23.01.2026 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.12.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach Bekanntmachung vom 19.12.2025 in der Zeit vom 22.12.2025 bis 23.01.2026 veröffentlicht / öffentlich ausgelegt.

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

Gemeinde Marloffstein, den .....

(Siegel)

Bürgermeister .....

Ausgefertigt .....

(Siegel)

Gemeinde Marloffstein, den .....

(Siegel)

Bürgermeister .....

## Ausgleichsfläche gem. § 9 Abs. 1a BauGB Übersichtslageplan M 1:2.500

Auf der Flur-Nr. 109, Gemeinde Marloffstein, Gemarkung Atzelsberg, wird eine Teilfläche von 10.242 m<sup>2</sup> dem Bebauungsplan als Fläche nach § 9 Abs. 1a BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB zum Ausgleich im Sinne § 1a Abs. 3 BauGB für den Eingriff in Natur und Landschaft zugeordnet. Hier sind Ausgleichsmaßnahmen gemäß "Textliche Festsetzungen A 8" festgesetzt.

Gemeinde Marloffstein, den .....

(Siegel)

Bürgermeister .....