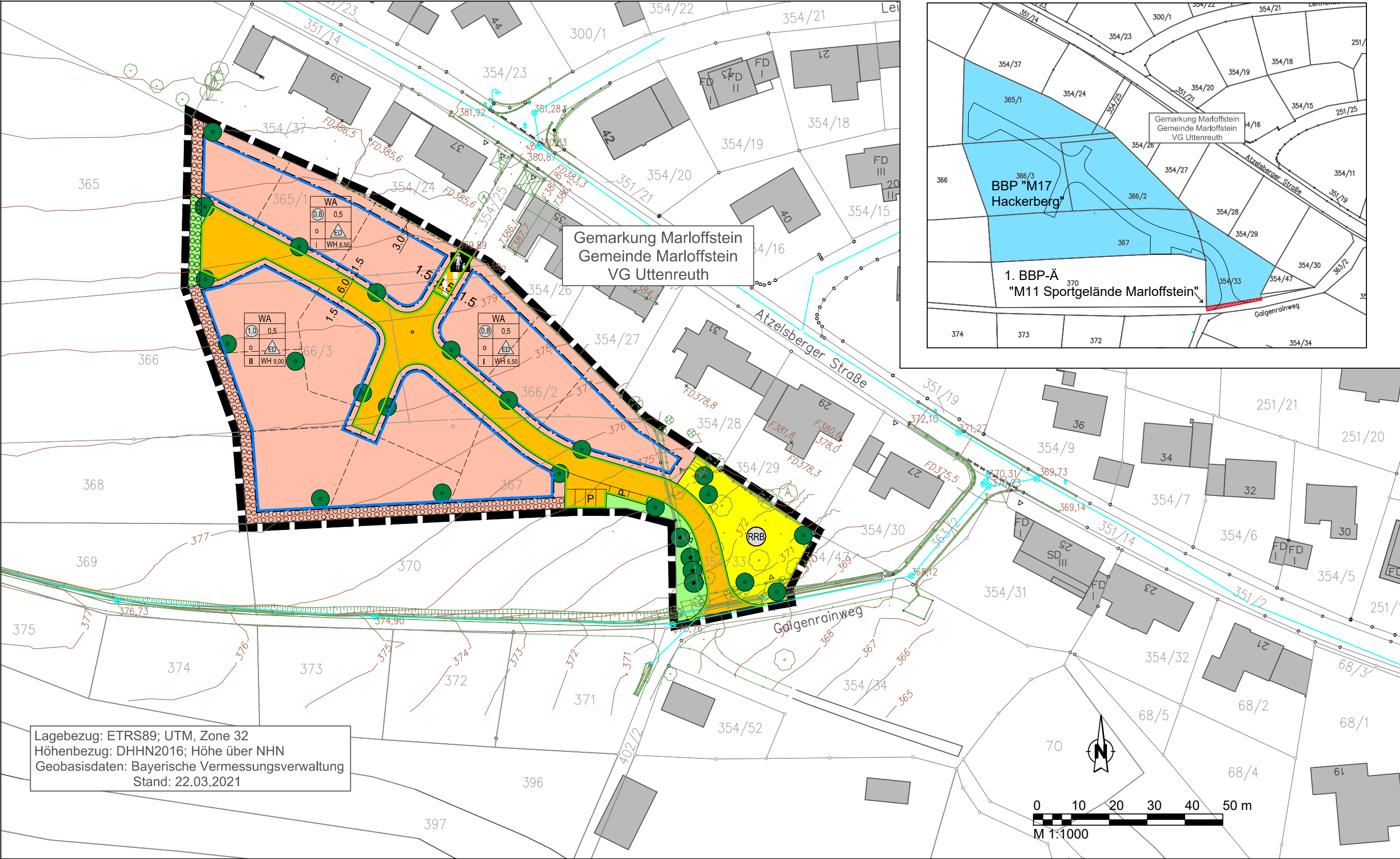


Bebauungsplan (BBP) "M17 Hackerberg" mit integriertem Grünordnungsplan (GOP) und 1. Änderung BBP "M11 Sportgelände Marloffstein", Gemeinde Marloffstein, Landkreis Erlangen-Höchstadt, M 1:1.000



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 Planzeichenverordnung (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. 588), 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 Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung 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

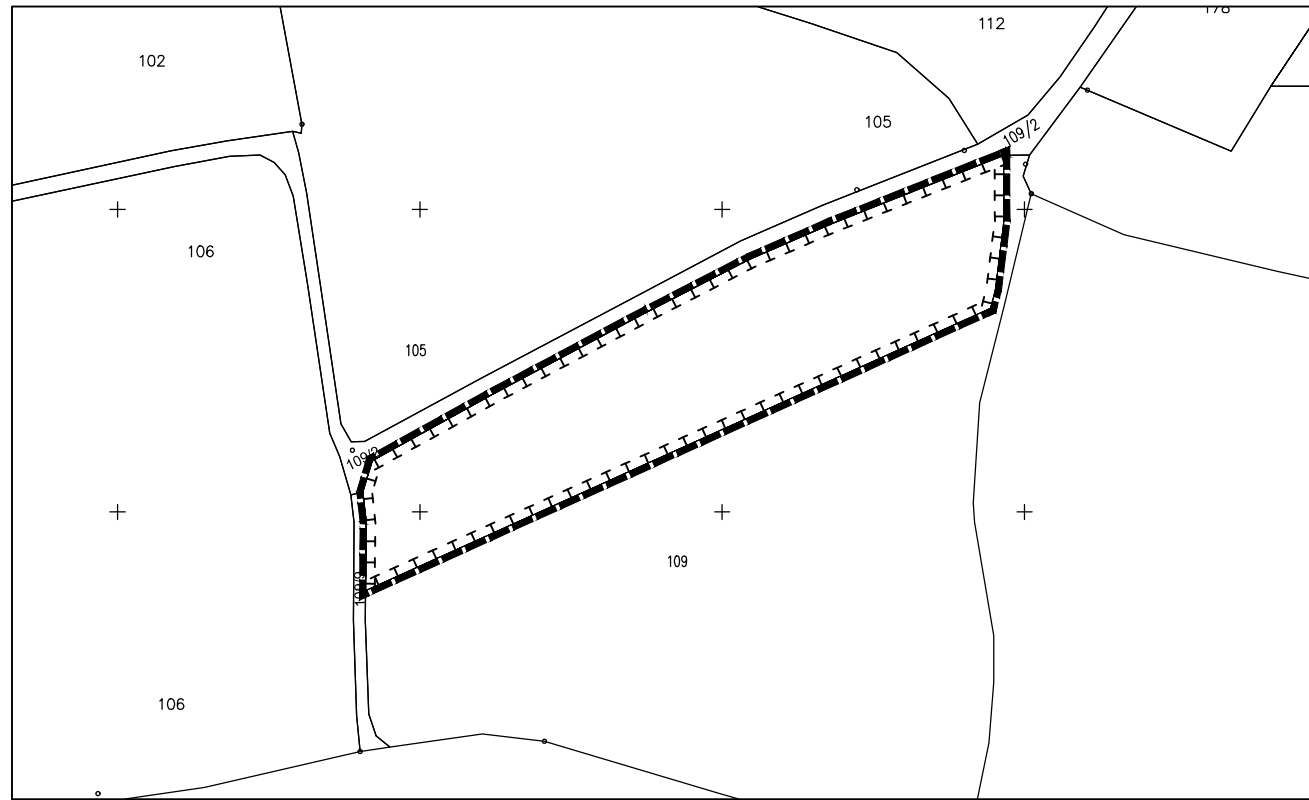
Topografie

Digitale Flurkarte

bestehende Gehölze

Nutzungsschablone

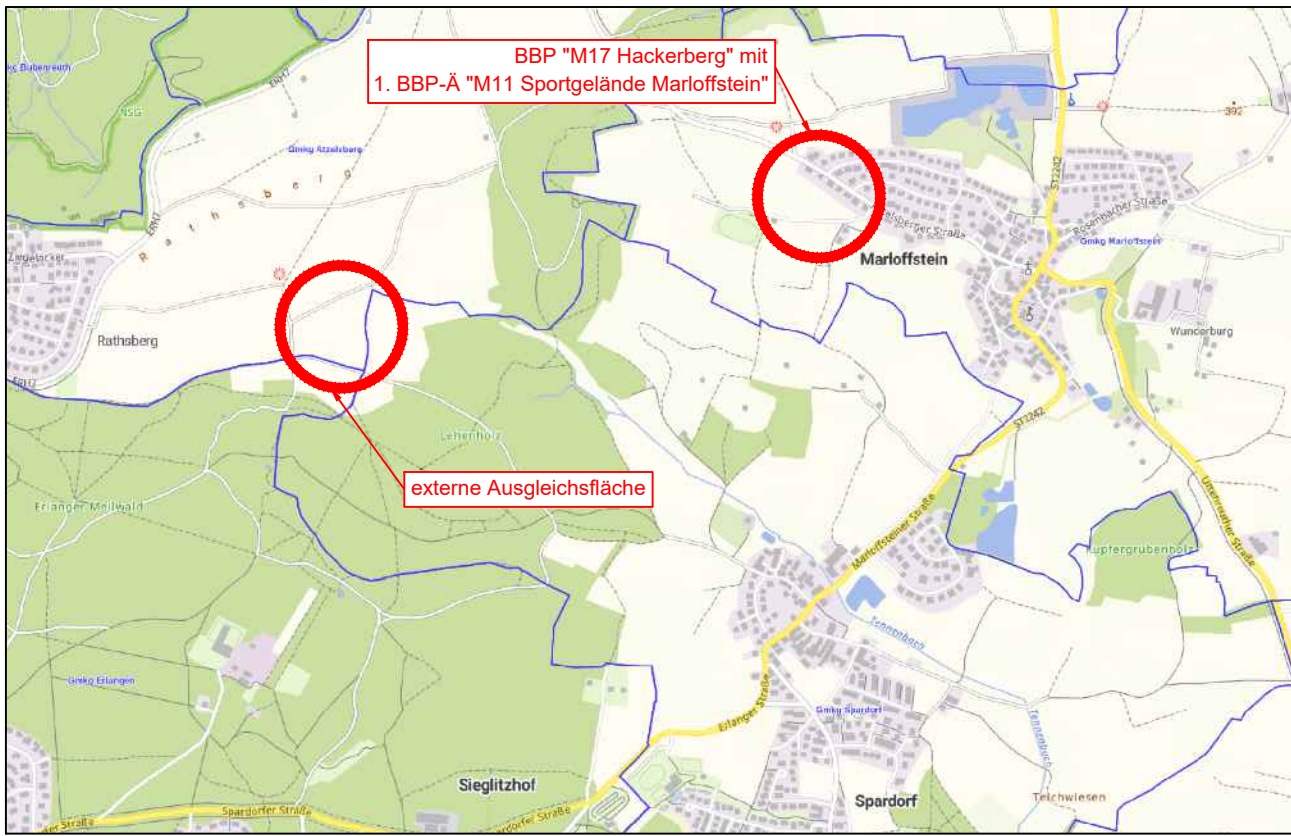
Art der baulichen Nutzung	
Geschossflächenzahl	Grundflächenzahl
Bauweise	Bebauungsart
Zahl der Vollgeschosse	max. Wandhöhe



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 m² 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.



Übersichtskarte ohne Maßstab

Teil A: PLAN (Textliche Festsetzungen siehe Teil B)

	22.094.6/7	Datum	gez.	gepr.
	Vorentwurf	08.05.2025	Ba	Re/Eb
	Entwurf	11.12.2025	Ba	Re/Eb
	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
Gemeinde Marloffstein, den
(Siegel)
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 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 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Marloffstein, den
(Siegel)
Bürgermeister