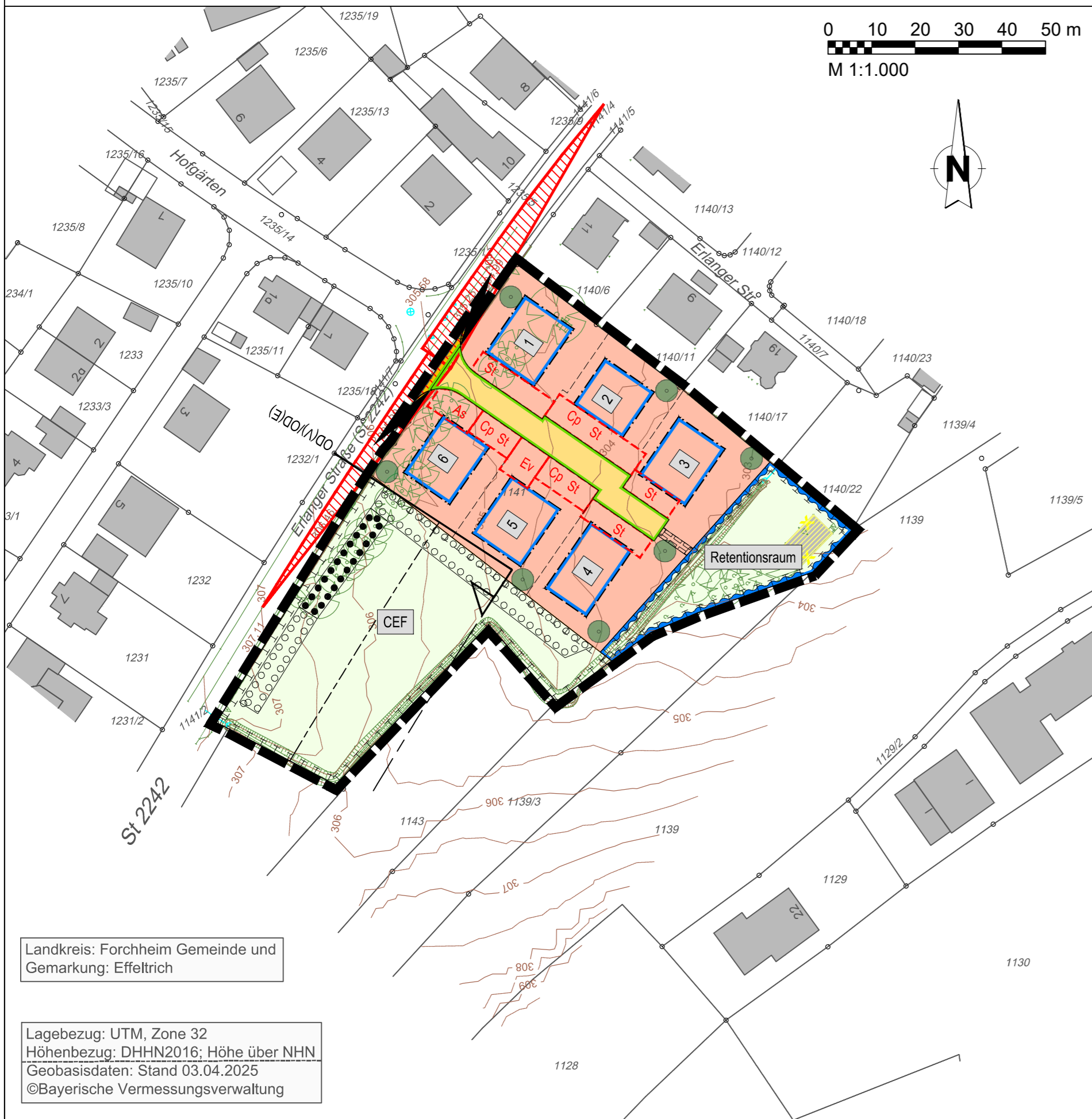


**vorhabenbezogener Bebauungsplan (vBBP) "Südöstlich der Erlanger Straße"
mit integriertem Grünordnungsplan (GOP), Gemeinde Effeltrich,
Landkreis Forchheim, M 1:1.000**



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. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- 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 § 2 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 699).

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
 - Nummerierung des Bauquartiers (Beispiel)
 - Bauquartier 1, 3, 4, 5, 6 Reihenhaushaus
 - Bauquartier 2 Doppelhaus
- gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan (siehe Anhang 2 zur Begründung)

Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Private Straßenverkehrsflächen mit Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) zugunsten der Gemeinde
- Straßenbegrenzungslinie
- Bauverbotsszone
- Baubeschränkungsszone
- Grenze der Ortsdurchfahrt (OD(E)/OD(V))

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

- CEF
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Artenschutzmaßnahme
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen: Bäume, lagemäßig gebunden
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
- Sonstige Planzeichen**
- St Cp As Ev
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carpots, Sammelstellen für Abfall und Energieverteilungsanlagen
- Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche zugunsten der Gemeinde
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Grundstücksgrenzen geplant (Vorschlag)
- Sichtdreieck

Anforderungen an die Gestaltung

Abriss vorhandenes Gebäude

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	16.03.2026	Ba	Ku
	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 16.03.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.04.2026 bis 08.05.2026 beteiligt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 16.03.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach Bekanntmachung vom 02.04.2026 in der Zeit vom 08.05.2026 bis 08.05.2026 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