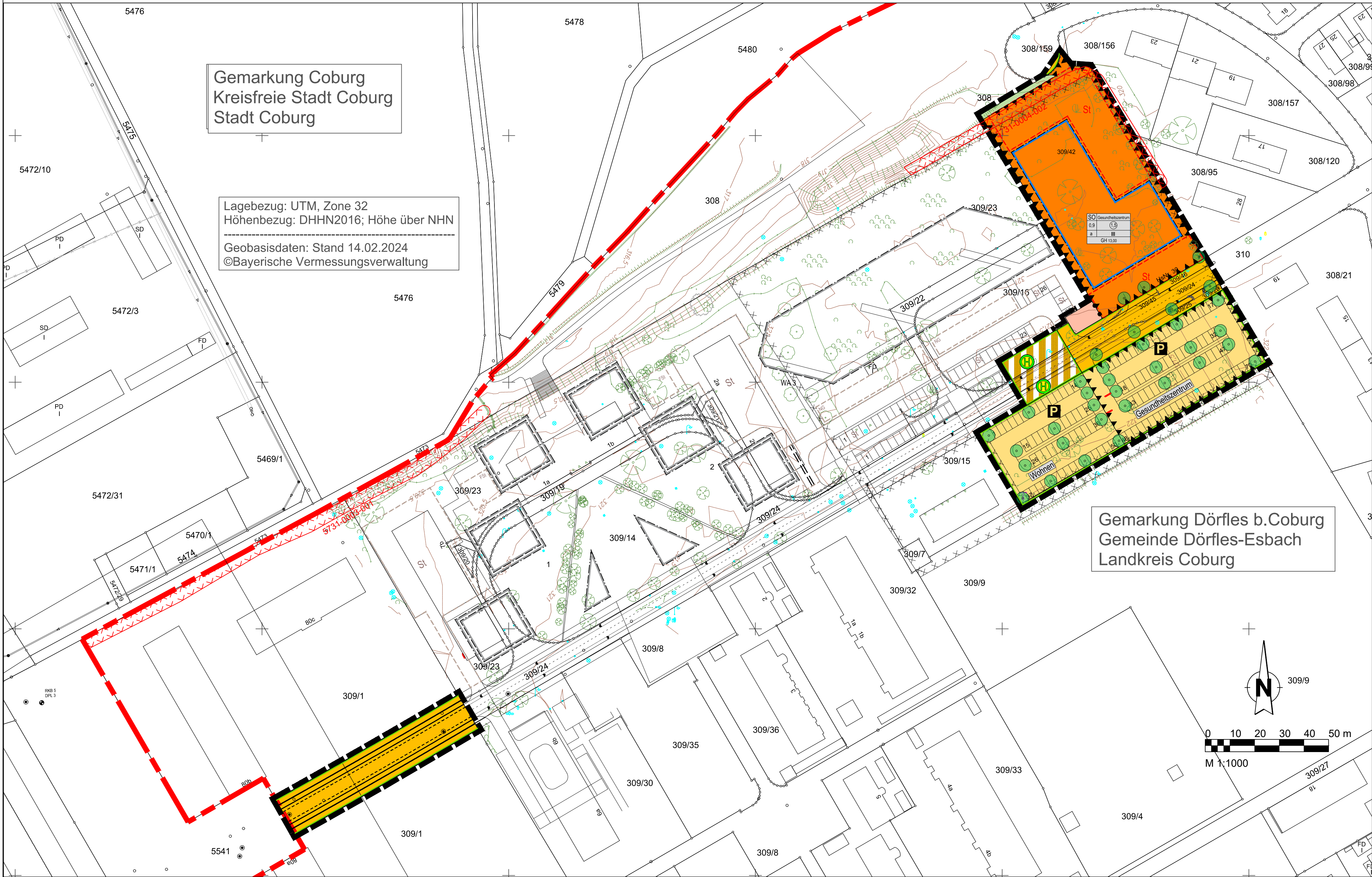


2. Bebauungsplan-Änderung (BBP-Ä) "Ehemalige Passchendaale Kaserne - Teil 1" mit integriertem Grünordnungsplan (GOP), Gemeinde Dörfles-Esbach, Landkreis Coburg, M 1:1.000



PRÄAMBEL

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Gemeinde Dörfles-Esbach folgende Satzung zur 2. Bebauungsplan-Änderung "Ehemalige Passchendaale Kaserne":

Für die 2. Bebauungsplan-Änderung 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. 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

- SO** Allgemeines Wohngebiet
- SO** Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Gesundheitszentrum mit folgenden Nutzungen:
 - Facharztpraxen
 - Therapiepraxen und Räumlichkeiten
 - Apotheken
 - Medizinischer Einzelhandel
 - Bäckerei

Maß der baulichen Nutzung

- 1,5** Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- 0,9** Grundflächenzahl

III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

GH 13,0 m Gebäudehöhe, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Private Straßenverkehrsflächen (Parkplatz)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Bushaltestelle

Parkfläche

Grünflächen

Private Grünflächen

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

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

Anpflanzen: Bäume, lagernäßig nicht gebunden

Sonstige Planzeichen

St

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

•••••

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

9731-0004-002

Biotope der bayerischen Biotopkartierung mit Nummer

ZEICHNERISCHE HINWEISE

Topografie

Digitale Flurkarte

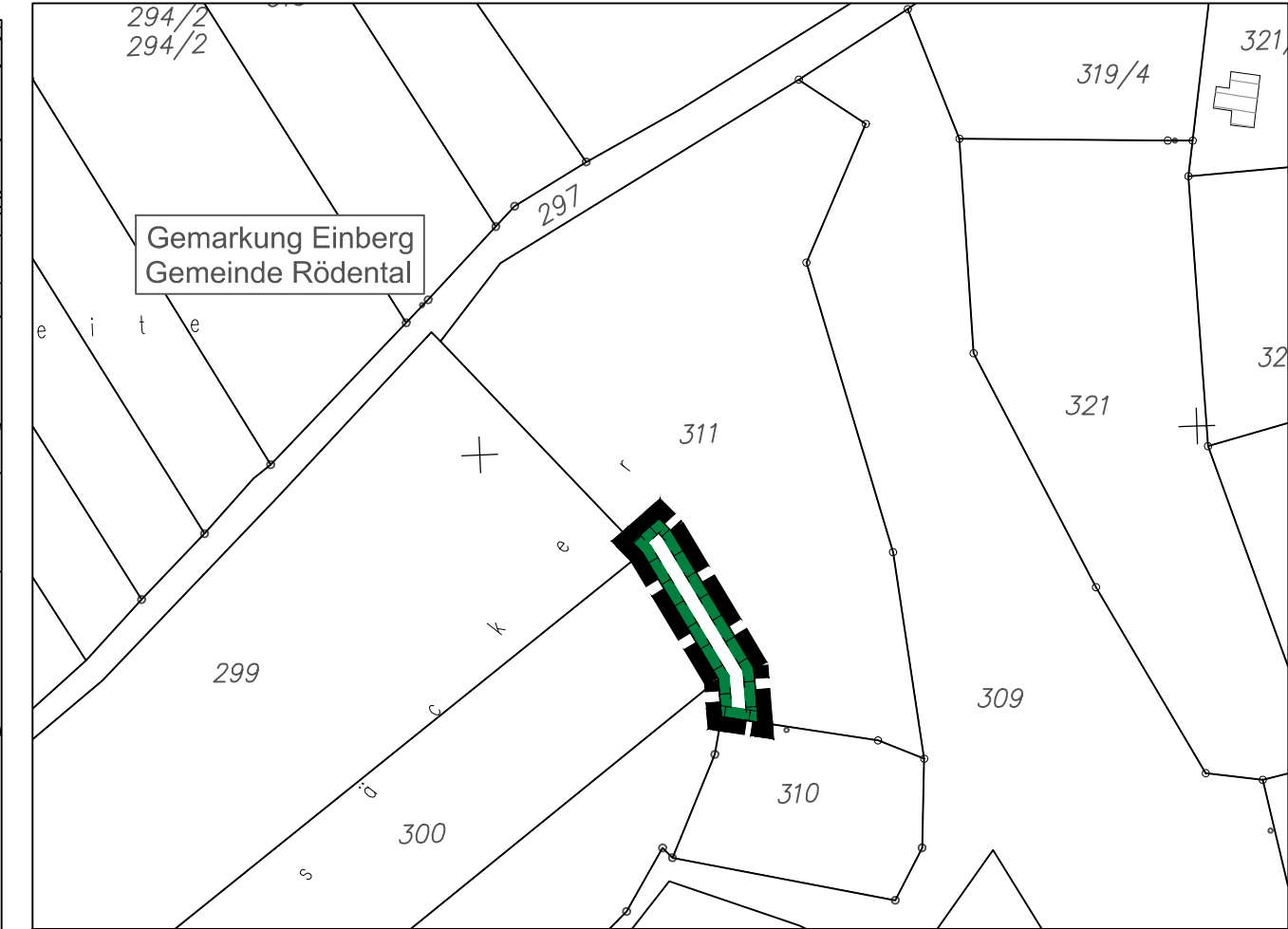
bestehende Gehölze

Gemeindegrenze

+

Schrankenanlage

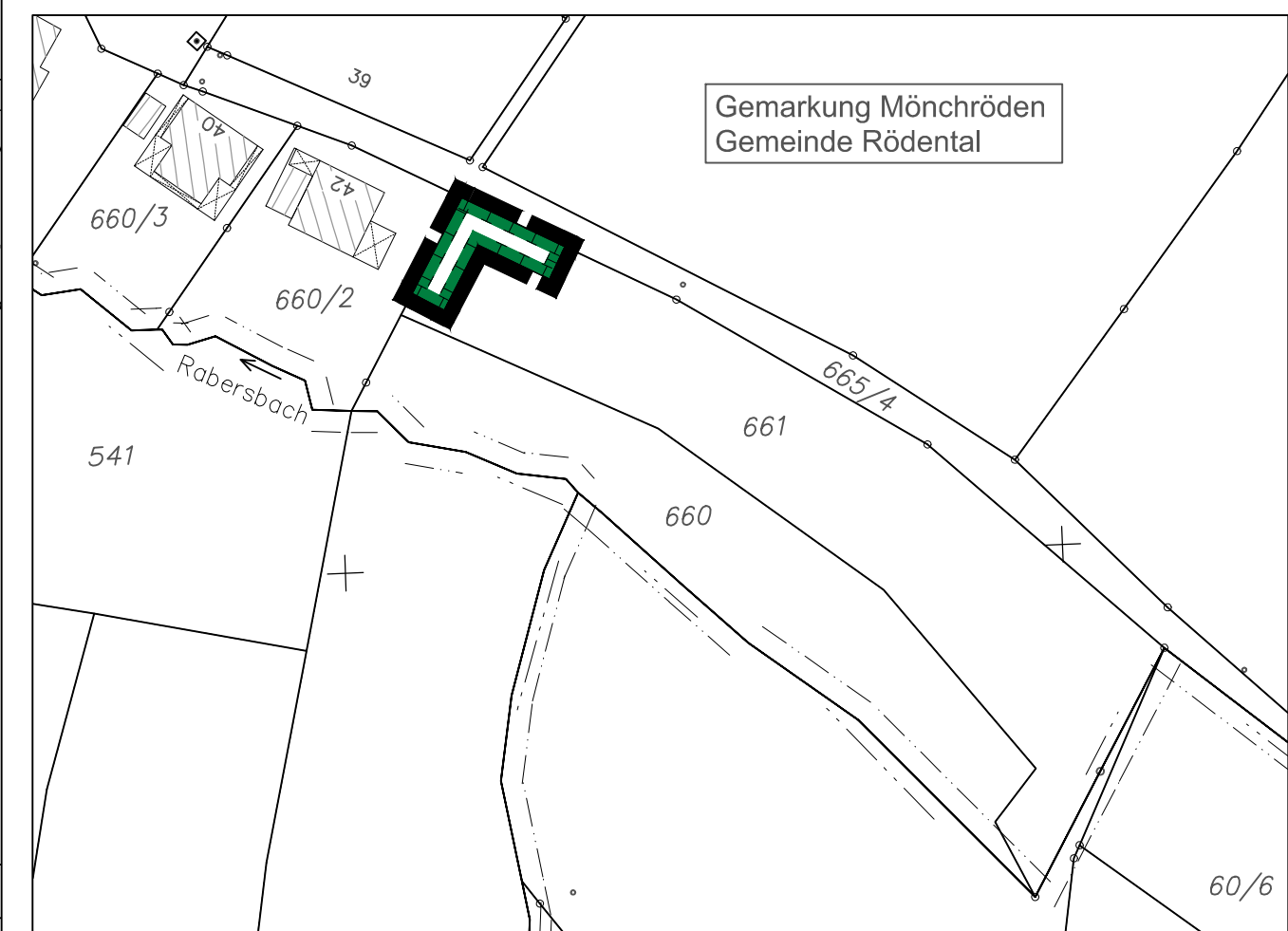
Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthaltenen Flurstücke werden die nachfolgend dargestellten Flurstücke als Flächen für naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.



Ausgleichsfläche gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Übersichtslageplan M 1:1.000

Auf der Flur-Nr. 311, Gemeinde Rödentel, Gemarkung Einberg, wird mit Einverständnis der Gemeinde Rödentel eine Teilfläche von 150 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 Hinweise Nr. 8" umzusetzen.



Ausgleichsfläche gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Übersichtslageplan M 1:1.000

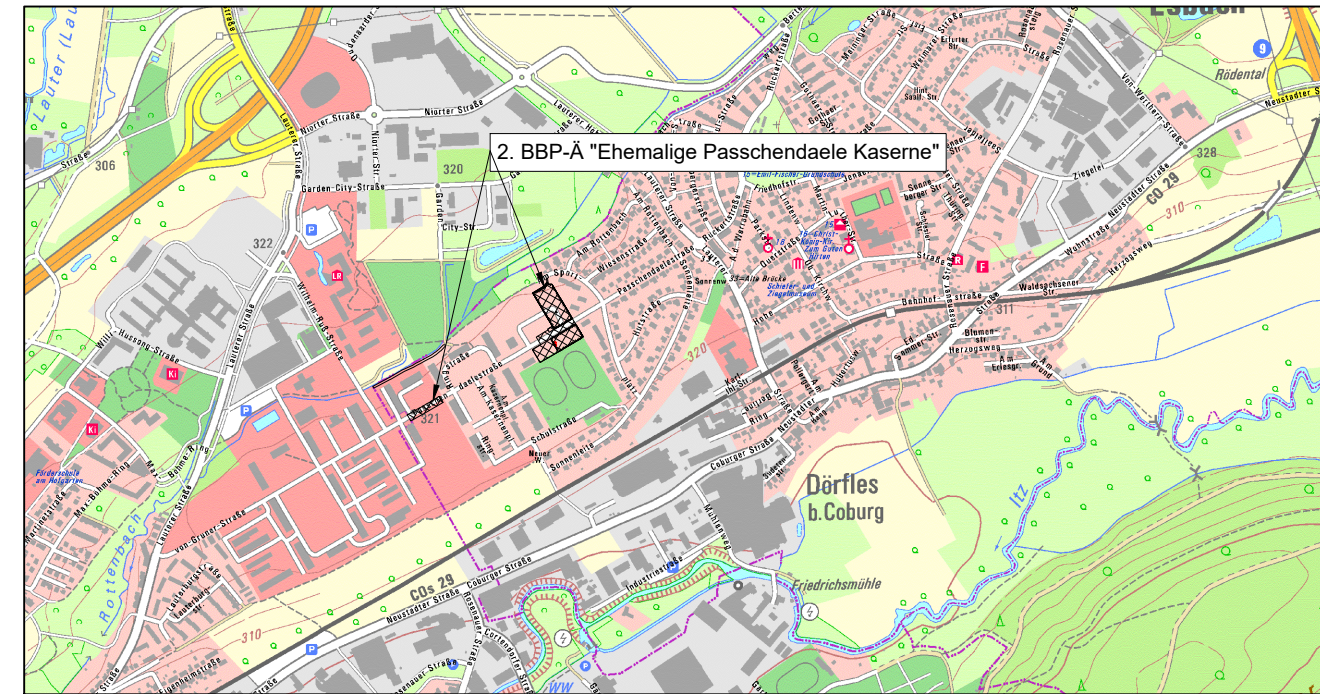
Auf der Flur-Nr. 661, Gemeinde Rödentel, Gemarkung Mönchröden, wird mit Einverständnis der Gemeinde Rödentel eine Teilfläche von 150 m² dem Bebauungsplan als Fläche nach § 9 Abs. 1a BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB zum Ausgleich im Sinne § 1a Abs. 3 BauGB für den Eingriff in Natur und Landschaft zugeordnet. Hier sind Ausgleichsmaßnahmen gemäß "Textliche Hinweise Nr. 8" umzusetzen.



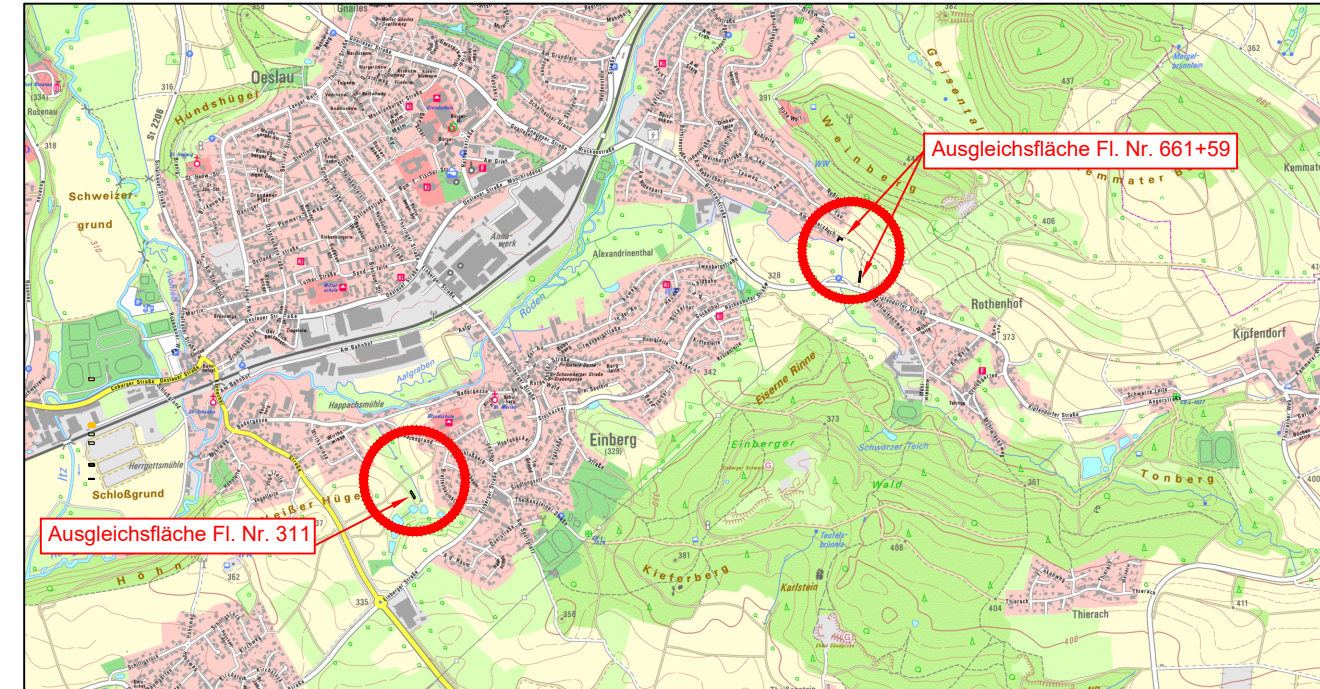
Ausgleichsfläche gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Übersichtslageplan M 1:1.000

Auf der Flur-Nr. 59, Gemeinde Rödentel, Gemarkung Rothenhof wird mit Einverständnis der Gemeinde Rödentel eine Teilfläche von 200 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 Hinweise Nr. 8" umzusetzen.



Übersichtskarte ohne Maßstab



Übersichtskarte ohne Maßstab

Teil A: PLAN (Textliche Festsetzungen siehe Teil B)

	25.013.6/7	Datum	gez.	gepr.
	Vorentwurf	15.05.2025	Ba	Eb/Bu
	Entwurf	...	...	...
	Änderung	...	...	...
	Änderung	...	...	...
Satzung	...	...	...	...

2. BBP-Ä "Ehemalige Passchendaale-Kaserne", Gde. Dörfles-Esbach

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.05.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss der Änderung wurde am 21.05.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 22.05.2025 bis 23.06.2025 Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung gegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13 a Abs. 2 BauGB gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in der Zeit vom 22.05.2025 bis 23.06.2025 durchgeführt.

Zu dem Entwurf der Bebauungsplan-Änderung 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 der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gemäß Bekanntmachung vom in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt/veröffentlicht.

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

Gemeinde Dörfles-Esbach, den

..... (Siegel)

Bürgermeister

Ausgefertigt

Gemeinde Dörfles-Esbach, den

..... (Siegel)

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplan-Änderung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplan-Änderung 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 Dörfles-Esbach, den

..... (Siegel)

Bürgermeister