MARKT EGGOLSHEIM

LANDKREIS FORCHHEIM

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

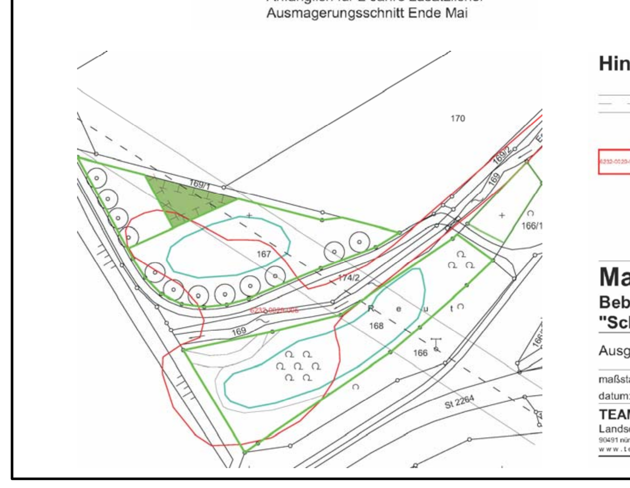
SCHOTTWIESEN OST

Legende Ausgleichsmaßnahme

Extensives Grünland (ca. 338 qm)

Maßnahmen und Pflege:
Mahd ab 01.07. mit Mähgutabfuhr, ohne Düngung;
Anfänglich für 2 Jahre zusätzlicher Ausmagerungsschnitt Ende Mai

Ausgleichsflächen zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Eggolsheim Wertstoffhof" und landschaftspflegerischen Begleitplan "Geh- und Radweg Eggolsheim Bahnhofsiedlung", Markt Eggolsheim



Hinweise

20-kV-Freileitung (Bayernwerk Netz GmbH) mit Schutzzonenbereich beiderseits (10 m); Abstände entsp. DIN VDE 0210 sind einzuhalten

Biotopfläche der Bay. Biotopkartierung mit Biotopnummer

N

Markt Eggolsheim
Bebauungs- und Grünordnungsplan "Schottwiesen Ost"

Ausgleichsplanung, Fl.Nr. 167, Gmkg. Neuses

maßstab: 1 : 1.000 (DinA 4) bearbeitet: ws
datum: 25.09.2018 ergänzt:

TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

Legende Ausgleichsmaßnahmen

Ökokontofläche Flst. 4173, ca. 10.973 m²

Ausgleichsfläche (5.125 qm)

Bestand: Acker

Entwicklungsziel
Artenreiches Extensivgrünland;
Ansaat extensive Wiesenmischung, 2-schürige Mahd ab 01.06. und Ende August / Anfang September mit Nutzung des Mahdgutes

N

Markt Eggolsheim
Bebauungs- und Grünordnungsplan "Schottwiesen Ost"

Ausgleichsplanung, Fl.Nr. 4173, Gmkg. Eggolsheim

maßstab: 1 : 2000 bearbeitet: ws
datum: 25.09.2018 ergänzt:

TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

Textteil zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Schottwiesen Ost", Markt Eggolsheim, Landkreis Forchheim. Grundlage des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist der Aufstellungsbeschluss des Marktgemeinderates Eggolsheim vom 30.01.2018.

Präambel:

Der Markt Eggolsheim erlässt auf Grund

a) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
b) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I. S. 3786)
c) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12.Juli 2017 (GVBl. S 375) geändert worden ist
d) der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260) geändert worden ist
e) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Art. 4 des Gesetzes vom. 15. September 2017 geändert worden ist
f) des Bayerischen Naturschutzgesetzes(BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2018 (GVBl. S. 604) geändert worden ist

folgenden Bebauungsplan, bestehend aus Festsetzungen durch Planzeichen und den textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom ………….. als Satzung.

A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Mischgebiete (§ 6 BauNVO) — MI
Gemäß § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 BauNVO (Vergnügungsstätten) zulässigen Nutzungen sowie die nach Abs. 3 (Vergnügungsstätten) ausnahmsweise zulässige Nutzung nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Charakter des Gebietes beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.

Für die Mischgebiete werden im Rahmen einer durchgeführten Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 flächenbezogene Schallleistungspegel für den Tag- und Nachtzeitraum festgesetzt (vgl. Pkt. A 15.3.1).

1.2 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) — GE
Die im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO Nrn. 3 und 4 (3. Tankstellen, 4. Anlagen für sportliche Zwecke) sowie ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO Nrn. 3 (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig, da sie nicht dem primären Nutzungszweck eines Gewerbegebietes, der hier städtebaulich gesichert werden soll, entsprechen bzw. die Struktur und städtebauliche Ordnung in der umgebenden Bebauung beeinträchtigen.

Zusätzlich sind die im nordwestlichen Gewerbegebiet ("Teilfläche TF 1") ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO Nr. 1 (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) nicht zulässig, um möglichen Konflikten mit den umliegenden Gewerbebetrieben und eventuellen Beschränkungen dort vorzubeugen.

Für alle Gewerbegebiete werden im Rahmen einer durchgeführten Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 flächenbezogene Schallleistungspegel für den Tag- und Nachtzeitraum festgesetzt (vgl. Pkt. A 15.3.1).

1.3 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Zahl der Vollgeschosse

2.1.1 Maximal II Vollgeschoss zulässig: Z = II. — II

2.2 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO) — z. B. 0.6

2.3 Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauNVO) — z. B. (1.2)

2.4 Höhenfestsetzung
(§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.4.1 Firsthöhe im Mischgebiet (MI)
Die maximale Firsthöhe beträgt 10,00 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zum obersten Abschluss des Gebäudes.
Bei Flachdächern gilt die zulässige Traufhöhe (8,00 m) als Firsthöhe.

2.4.2 Firsthöhe im Gewerbegebiet (GE)
Die maximale Firsthöhe beträgt 10,00 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zum obersten Abschluss des Gebäudes.

2.4.3 Überschreitungen durch untergeordnete oder betriebsnotwendige Bauteile (haustechnische Anlagen, Schornsteine, Siloaufsätze, Aufzugtürme, Antennen, Lichtkuppeln, Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, etc.) sind zugelassen.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise im Mischgebiet (MI) (§ 22 Abs. 2 BauNVO) — o

3.2 Abweichende Bauweise im Gewerbegebiet (GE) (§ 22 Abs. 4 BauNVO) — a

3.2.1 Da es sich um Gebiete mit entsprechenden Nutzungsansprüchen handelt, darf die Gebäudelänge auch 50 m überschreiten.

3.3 Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen (s. o.) eingehalten werden.

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Straßenverkehrsflächen mit Gehweg

6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Öffentliche Parkfläche — P

6.3 Straßenbegrenzungslinie

6.4 Radius Wendeanlage — R 12.5

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

7.1 Geplante Trafostation

8. Hauptversorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

8.1 Abwasserleitung geplant — A gepl.

8.2 20-kV-Erdkabel bestehend (unterirdisch) mit Schutzstreifen — Erdkabel 20 kV

8.3 Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Versorgungskabel und Versorgungsleitungen sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichem Grund zu verlegen.

9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9.1 Öffentliche Grünflächen
Die öffentlichen Grünflächen sind naturnah mit Strauch- und Baumpflanzungen zu gestalten (Artenauswahl siehe Begründung) und extensiv zu pflegen. Zur Freihaltung der Sichtflächen sind im Bereich von Einmündungen die Bepflanzungen auf eine Gesamthöhe von ca. 80 cm zu begrenzen.

9.2 Private Grünflächen und Begrünungsbindung innerhalb der Grundstücksflächen. — PG
Die privaten Grünflächen sowie nicht überbaubare oder durch Nebenanlagen und Wegeflächen überplante Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten (Artenauswahl siehe Begründung) und dauerhaft zu unterhalten. Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10m) sowie eine randliche Einfriedung des Grundstücks mit Nadelgehölzhecken ist unzulässig. Fassaden- und Wandbegrünungen sind zulässig. Bauanträgen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen, der die grünordnerischen Festsetzungen nachweist.

9.3 Minimierung der Versiegelung
Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, insbesondere im Bereich von Stellplätzen und Wegen etc., sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

9.4 Begrünung von Stellplätzen
Nicht überdachte Stellplatzflächen sind durch Baum- und Strauchpflanzungen zu gliedern. Pro 5 Stellplätze ist ein mind. 1,5 m breiter Pflanzstreifen mit mind. 12 cbm durchwurzelbarem Substrat vorzusehen und mit einem standortheimischen Laubbaum oder Sträuchern (Artenauswahl siehe Begründung) zu bepflanzen.

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.1 Pflanzgebote für Bäume
Zur Eingrünung der Baufläche ist innerhalb der Bauparzellen pro 400 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16-18, mB, Artauswahl siehe Begründung). Die Pflanzflächen sind dabei nach Möglichkeit mit mind. 12 cbm durchwurzelbarem Substrat herzustellen. Die dargestellten Einzelbaumstandorte sind als Hinweis zu sehen und sind lagemäßig nicht bindend.

13.2 Festsetzung von Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB innerhalb des Geltungsbereiches
Als Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches wird eine Teilfläche von 1.895 qm der Fl.Nr. 1903, Gmkg. Eggolsheim festgesetzt. Entwicklungsziel ist eine Bachrenaturierung mit feuchten Staudenfluren und Ufergehölzsäumen.

Als Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches werden Teilflächen der Flurstücke Fl.Nr. 167, Gmkg. Neuses a. d. Regnitz (338 qm) und Fl.Nr. 4173, Gmkg. Eggolsheim (5.125 qm) festgesetzt. Entwicklungsziel der Teilflächen ist jeweils extensives Grünland im Anschluss an Feuchtmulden (Fl.Nr. 167) bzw. Stillgewässer (Fl.Nr. 4173).

13.3 Artenschutzmaßnahmen
Die Rodung von Gehölzen ist gem. §39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September verboten und somit nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig.
Zur Vermeidung von "Lichtfallen" für nachtaktive Insekten sind für Außenbeleuchtungen insektenfreundliche Leuchtmittel (LED mit geringen UV- und Blaulichtanteil oder Natriumniederdruckdampflampen) zu verwenden.

15. Sonstige Planzeichen

15.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)

Garagen, Carports und Stellplätze können überall auf dem Grundstück errichtet werden, soweit die Vorschriften der BayBO eingehalten werden.
Grenzgaragen und Carports müssen der BayBO entsprechen.

15.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB und Abs. 6 BauGB)
Leitungsrecht zur Sicherung der geplanten Wasserleitung sowie des 20kV-Erdkabels — lr

15.3 Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Schallimmissionen)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

15.3.1 Gewerbelärm
Für den Bebauungsplan "Schottwiesen Ost" wurde eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 für insgesamt 4 Teilflächen durchgeführt (unter Berücksichtigung der Vorbelastung mittels um 6 dB(A) reduzierter Immissionskontingente). Die festgesetzten Teilflächen TF1, TF2, TF3 und TF4 sind dem Planeinschnitt zu entnehmen. Die Berechnungen ergaben, dass innerhalb des Geltungsbereiches nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{EK,i}$ nach DIN 45691 weder tags (6 bis 22 Uhr) noch nachts (22 bis 6 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	Emissionskontingent $L_{EK,i}$ tags (6 - 22 Uhr)	Emissionskontingent $L_{EK,i}$ nachts (22 - 6 Uhr)
TF 1 - GE Nord	**58**	**43**
TF 2 - GE Süd	**57**	**42**
TF 3 - MI Nord	**53**	**37**
TF 4 - MI Süd	**56**	**42**

(TF1) (TF2) (TF3) (TF4)

Die Festsetzungen beziehen sich auf alle Bauflächen (Gewerbe- und Mischgebiete) und sind ohne Plansymbol gültig.

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Die Einhaltung der Emissionskontingente ist vom jeweiligen Bauwerber über eine explizite schalltechnische Berechnung nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5 nachzuweisen.

15.3.2 Verkehrslärm
Auf die Ausführungen zum Immissionsschutz in der Begründung zum Bebauungsplan und die entsprechende schallschutztechnische Untersuchung der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth, vom 12.06.2017 wird explizit hingewiesen.

Für das gesamte Plangebiet werden aufgrund der festgestellten Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte in punkto Verkehrslärm (gemäß DIN 18005) passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:
Ruheräume sind generell auf der bahnlärmabgewandten Seite anzuordnen.
In den Gewerbegebieten sind bei Wohnungen und Ruheräumen des Aufsichts- und Bereitschaftspersonals sowie für Betriebsinhaber- und Betriebsleiterwohnungen zur Einhaltung gesunder Wohn- und Ruheverhältnisse in den Innenräumen Schallschutzfenster der Klasse IV (Schalldämmmaß von 40 - 44 dB(A)) einzubauen.
In den Mischgebieten sind zur Einhaltung gesunder Wohn- und Ruheverhältnisse in den Innenräumen an allen Fassaden Schallschutzfenster der Klasse IV (Schalldämmmaß von 40 - 44 dB(A)) einzubauen. Zusätzlich müssen für alle Schlafräume (Schlafzimmer sowie Kinder- und Gästezimmer) schallgedämmte Lüftungseinrichtungen eingebaut werden. Bei Arbeitszimmern und Büros wird der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen empfohlen.
Alle übrigen Bauteile müssen bei den festgestellten Bereichen mit Überschreitungen ein entsprechendes Schalldämmmaß nach DIN 4109 aufweisen.
Der Nachweis der notwendigen schalltechnischen Dimensionierung von relevanten Außenbauteilen (Wände, Fenster, Dachhaut) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch einen Sachkundigen zu erbringen.
Die Festsetzungen beziehen sich auf den kompletten Geltungsbereich und sind ohne Plansymbol gültig.

Erschütterungsschutz
Die dem Bahnkörper am nächsten liegende Gebäudereihe im nordwestlichen Gewerbegebiet (2 Grundstücke) ist mit entsprechenden Elementen zur Reduzierung von Erschütterungen unter dem Fundament auszustatten.
Erschütterungsreduzierende Elastomerlager bzw. Matten sind geeignete Entkopplungselemente.
Erschütterungsreduzierende Maßnahmen müssen auf das jeweilige Gebäude abgestimmt werden und deshalb müssen entsprechende statisch, dynamische Berechnungen und Dimensionierungen dem vorausgehen.

15.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.5 Ausnahmen (§ 31 BauGB)
Bauten, die geringfügig von den Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften abweichen (z. B. geringfügige Über- oder Unterschreitung der festgesetzten Maßzahlen oder individuell gestaltete Bauentwürfe) können als Ausnahmen zugelassen werden. Eine Über- und Unterschreitung der Maßzahlen ist bis maximal 10% zulässig. Die notwendigen Abstandsflächen gemäß BayBO müssen jedoch eingehalten werden.

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

1. Gebäude

1.1 Dachform
Es sind alle Dachformen zulässig, solange die festgesetzten Firsthöhen eingehalten werden.

1.2 Dachneigung
Es sind alle Dachneigungen zulässig, solange die festgesetzten Firsthöhen eingehalten werden.

1.3 Dacheindeckung und Dachaufbauten
Es sind alle Dacheindeckungen zulässig. Die Vorschriften der Bay. Bauordnung sind zu beachten. Bei der Verwendung von Dachziegeln sind rote, rotbraune oder anthrazitfarbene Ziegeln zu verwenden, außerdem sind glänzende Ziegel nicht zulässig.
Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung von mehr als 40° zugelassen. Die Gesamtlänge der Gauben darf je Dachseite die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite beträgt 1,50 m.
Dacheindeckungen aus unbeschichtetem oder ungeeignet beschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig.
Sonnenkollektoren und Dachflächenfenster sind zugelassen.
Negative Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

1.4 Fassadengestaltung
Außenputz, Sichtmauerwerk, Holzverkleidungen, Metallverkleidungen sowie Stahlhallen und großflächige Verglasungen sind zulässig. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen
Die Firstrichtung ist frei wählbar.

1.6 Höhenlage der Gebäude
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (EFOK) darf maximal 30 cm über der neu herzustellenden Straße liegen.

2. Garagen, Carports und Stellplätze

2.1 Dachform bei Garagen und Carports
Es sind alle Dachformen zulässig.

2.2 Die Festlegungen der BayBO zu den Garagen sind verbindlich.

2.3 Dachdeckung
Es sind alle Dacheindeckungen zulässig.

2.4 Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin, vor Carports mindestens 1 m, einzuhalten. Der Stauraum darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einer Einfriedung versehen werden, wenn diese einen Antrieb mit Fernbedienung aufweist.

2.5 Stellplätze
Die Stellplätze sind gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung nachzuweisen.

3. Geländeanpassung
Veränderungen des natürlichen Bodenreliefs, wie Aufschüttungen dürfen bis maximal 30 cm über dem Niveau der Erschließungsstraße durchgeführt werden. Bezugspunkt ist das mittlere, an das Grundstück angrenzende Straßenniveau. Aufschüttungen müssen sich in die Eigenart der natürlichen Geländeoberfläche einfügen. Terrassenaufschüttungen über 45° sind nicht zulässig.

4. Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Die Höhe der Einfriedungen wird auf max. 2,00 m begrenzt. Dies gilt nicht für Hecken.
Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von 25 cm zulässig.
Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.
Höhendifferenzen müssen hinter dem Zaun oder dem Straßenkörper als bepflanzbare Böschungen ausgeführt werden.

C. Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
3. Vorgeschlagene Grundstückszugehörigkeit
4. Flurstücksnummern — z. B. 1908
5. Bestehende bauliche Anlagen
6. Hausbeispiele
7 Bemaßung — 6.5
8. Bestehende Buswendeschleife mit Parkplätzen (außerhalb des Geltungsbereiches)
9 Möglicher künftiger Wasserlauf Eggerbach
10. Zur Gewährleistung einer bodenschonenden Ausführung der Bauarbeiten, sind DIN 18915 und DIN 19731 sowie § 12 BBodSchV zu beachten.
11. Rückstausicherung, Kellerentwässerung
Die Kellergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern. Es wird empfohlen, erhöhte Anforderungen an die Kellerabdichtungen zu beachten (wasserdichte Ausführung).
12. Baustoffe, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit schädigen und deren Ersatz nach dem Stand der Technik möglich ist, sollen nicht verwendet werden.
13. Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächig auf Verkehrsflächen, Bahngrund oder angrenzende Nachbargrundstücke abgeleitet werden.
Für die anfallende Dachentwässerung sollen auf den Grundstücken Möglichkeiten zur Versickerung oder zum Rückhalt geschaffen werden.
Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zu sammeln (z. B. in Zisternen) und für die Gartenbewässerung oder eventuell für die Toilettenspülung zu verwenden.
Die Größe der Auffangbehälter sollte pro 100 m² Dachfläche 2 - 3 m³ nicht unterschreiten.
Wasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird oder auf denen Austritte von wassergefährdenden Stoffen nicht ausgeschlossen werden können, sind grundsätzlich nicht versickerungsgeeignet.
Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung ist das DWA- Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und A 138 (Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten
14. Grenzabstände bei Bepflanzungen
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten:
Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die Bahnrichtlinie 882 zu beachten. Auf die Verkehrssicherungspflicht des jeweiligen Grundstückseigentümers wird hingewiesen.
Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind zur Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen, bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

15. Müllbehälter
Alle Müllbehälter sind auf den jeweiligen Grundstücken im Bereich des Straßenraumes zur Müllabholung bereitzustellen. Entsprechende Flächen sind im Rahmen der Bauantragsverfahren nachzuweisen.

16. Werbeanlagen und Beleuchtungsanlagen
Beleuchtungen und Werbeflächen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit ausgeschlossen ist.
Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen.
Beleuchtungsanlagen (z. B. Hofraumbeleuchtungen) sind so anzubringen, dass der Verkehrsteilnehmer auf der BAB A73 nicht geblendet wird.
Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.

17. 20-kV-Freileitung (außerhalb des Geltungsbereiches)
Für die 20-kV-Freileitungen der Bayernwerk im Bereich der Fl.Nr. 167, Gmkg. Neuses a.d.R., ist ein Schutzzonenbereich vom 10,0 m beidseitig der Leitungsachse zu beachten. Innerhalb des Schutzzonenbereiches ist nur eine eingeschränkte Bebauung und Bepflanzung möglich. Die Abstände entsprechend DIN VDE 0210 sind einzuhaltenden.

18. Denkmalpflege
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeit befreit.
Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Tel. 0951-4095-39, Fax: 0951-4095-42) mitgeteilt werden.

19. Betrieb von haustechnischen Anlagen
Für den Betrieb haustechnischer Anlagen (Wärmepumpen, Lüftungsanlagen etc.) ist am maßgeblichen Immissionsort (jeweils 0,50 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes in der Nachbarschaft), ein Teilbeurteilungspegel i. S. d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA-Lärm tags (6.00 Uhr-22.00 Uhr) von max. 49 dB(A) und nachts (22.00 Uhr- 6.00 Uhr) von 34 dB(A) einzuhalten. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Werte obliegt -im Bedarfsfall- den jeweiligen Betreibern.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Markt Eggolsheim hat in der Sitzung vom 30.01.2018 den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Schottwiesen Ost", beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ………….. ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom …………. hat in der Zeit vom .... bis .... stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom …………. hat mit Schreiben vom .... bis .... stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom .... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom .... bis .... beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom .... wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde am …………. ortsüblich bekannt gemacht.

6. Der Markt Eggolsheim hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom .... den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Schottwiesen Ost", gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .... als Satzung beschlossen.

Eggolsheim, den ....
(Siegel)

....
1. Bürgermeister

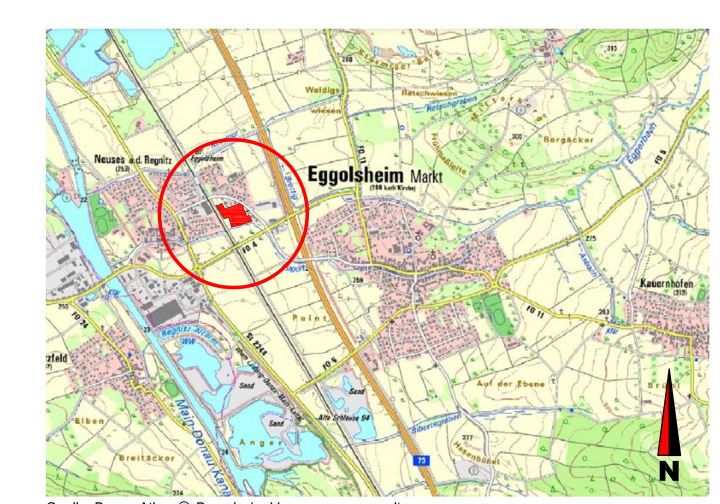
7. Der Satzungsbeschluss des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Schottwiesen Ost", wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan "Schottwiesen Ost", mit Begründung und Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus des Marktes Eggolsheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt Auskunft gegeben.
Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 BauGB sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen.

Eggolsheim, den ....
(Siegel)

....
1. Bürgermeister

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
SCHOTTWIESEN OST

MARKT EGGOLSHEIM
LANDKREIS FORCHHEIM



Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung

BAMBERG, 20.03.2018
GEÄ.: 25.09.2018

ENTWURFSVERFASSER

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR
Hainstraße 12, 96047 Bamberg Tel. 0951/59393 Fax 0951/59593
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de

TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de