

**Textteil zur 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Drügendorf - Eschlipper Straße Ost", Markt Eggolsheim, Landkreis Forchheim.**

**Grundlage der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist der Aufstellungsbeschluss des Marktgemeinderates Eggolsheim vom 15.12.2020.**

**Präambel**

Der Markt Eggolsheim erlässt auf Grund

a) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

b) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. L S. 3786)

c) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch Gesetz vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 381) 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 § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) geändert worden ist

e) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

f) des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Art. 9b Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2020 (GVBl. S. 598) geändert worden ist

g) der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. S. 1057) geändert worden ist

folgenden Bebauungs- und Grünordnungsplan, bestehend aus Festsetzungen durch Planzeichen und den textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom ..... als Satzung.

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

**1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

**1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)**

Gemäß § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.

WA

**1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Nr. 1 Abs. 6 BauGB)**

Im gesamten Plangebiet sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig, um so den Charakter der umgebenden Bebauung und das vorherrschende Ortsbild zu bewahren.

**1.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind 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 III Vollgeschosse zulässig: III (U+I+D).**

Das zweite Vollgeschoss ist im Untergeschoss oder Dachgeschoss zulässig.  
Das dritte Vollgeschoss ist im Untergeschoss oder Dachgeschoss zulässig.

III(U+I+D)

**2.2 Grundflächenzahl GRZ**

(§§ 16, 17 und 19 BauNVO)  
GRZ = 0.35

0.35

**2.3 Geschossflächenzahl GFZ**

(§§ 16, 17 und 20 BauNVO)  
GFZ = 0.5

0.5

**2.4 Höhenfestsetzung**

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

**2.4.1 Für Satteldächer und versetzte Pultdächer gilt:**

Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt bergseitig 4,50 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnitlinie Außenkante Außenwand/ Oberkante Dachhaut.

Die maximale Firsthöhe beträgt bergseitig 9,50 m. Gemessen wird von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zum oberen Abschluss des Gebäudes.

Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt talseitig 8,00 m. Gemessen wird von der fertigen Untergeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/ Oberkante Dachhaut.

Die maximale Firsthöhe beträgt talseitig 13,00 m. Gemessen wird von der Untergeschossfußbodenoberkante bis zum oberen Abschluss des Gebäudes.

#### 2.4.2 Für Flachdächer gilt:

Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt bergseitig 6,30 m.

Gemessen wird von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zum oberen Abschluss des Gebäudes (Oberkante Attika).

Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt talseitig 9,80 m.

Gemessen wird von der Untergeschossfußbodenoberkante bis zum oberen Abschluss des Gebäudes. (Oberkante Attika).

Bei Flachdächern gilt jeweils die zulässige traufseitige Wandhöhe als Firsthöhe.

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

#### 3.1 Offene Bauweise

(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.



#### 3.2 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 Straßenbegrenzungslinie



### 8. Hauptversorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

8.1 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 Begrünungsbindung innerhalb der Grundstücksflächen

Die privaten Grünflächen sowie nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Wege- und Stellplatzflächen überplanten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten, durch Strauch- und Baumpflanzungen aus überwiegend standortheimischen Gehölzen (Artauswahl siehe Artenliste) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Zur Durchgrünung des Baugebietes ist dabei mindestens ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum je Baugrundstück zu pflanzen (siehe Pflanzgebot für Bäume). Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10m) sowie eine randliche Einfriedung der Grundstücke mit Nadelgehölzhecken ist unzulässig. Fassaden- und Wandbegrünung sind zulässig.

Artenliste standortheimischer Gehölze:

#### Großbäume

Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Stieleiche (*Quercus robur*)  
Winterlinde (*Tilia cordata*)

#### Sträucher

Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Hasel (*Corylus avellana*)  
Weißdorn (*Crataegus laevigata*)  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Faulbaum (*Rhamnus frangula*)  
Purgier-Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)  
Berg-Johannisbeere (*Ribes alpinum*)  
Hundsrose (*Rosa canina*)  
Holunder (*Sambucus nigra*)

#### Mittelgroße und kleine Bäume

Feldahorn (*Acer campestre*)  
Birke (*Betula pendula*)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
Salweide (*Salix caprea*)  
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)  
Obstgehölze in Sorten

#### 9.2 Minimierung der Versiegelung

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

**10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- 10.1 Umgrenzung von Flächen für die Wasserrückhaltung  
Regenwasserrückhaltebecken



**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 Privatgrundstücke in Ortsrandlage sind pro Grundstück im Bereich der dargestellten Einzelbäume hochstämmige Laubbäume oder Obstbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Die Pflandarstellung ist lagemäßig nicht bindend, geringe Abweichungen sind daher zulässig.



- 13.2 Artenschutzmaßnahmen  
Eingriffe auf Gehölze, auch in Form von Lager- und Parkplätzen, sind in der Zeit vom 1. April bis zum 30. September verboten und somit nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig.

**15. Sonstige Planzeichen**

- 15.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen  
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)  
Garagen, Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.  
Stellplätze können bis zu einer Fläche von 20 m<sup>2</sup> überall auf dem Grundstück errichtet werden.
- 15.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



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

**1. Wohngebäude**

- 1.1 Dachform  
Es sind Satteldächer, versetzte Pultdächer und Flachdächer zulässig.  
Bei Satteldächern und versetzten Pultdächern darf der Dachvorsprung an der Traufe und am Ortsgang max. 30 cm betragen.

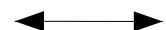
SD/PD/FD

- 1.2 Dachneigung  
Bei Satteldächern sind Dachneigungen von 45° bis 50° zulässig.  
Bei versetzten Pultdächern sind Dachneigungen von 35° bis 45° zulässig.  
Bei Flachdächern sind Dachneigungen von maximal 5° zulässig.

DN 45-50°/  
35-45°/  
5°

- 1.3 Dacheindeckung und Dachaufbauten  
Die Dacheindeckung hat mit roten, rotbraunen oder schwarzgrauen Dachziegeln zu erfolgen, glänzende Ziegel und Dachsteine sind nicht erlaubt. Dachgauben sind nur auf Satteldachhäusern zugelassen; Dachgauben sind nur als Schlepp- oder Satteldachgauben zugelassen; die maximale Gaubenbreite beträgt 2,00 m. Die Gaubenseiten sind zu verputzen, mit Holz zu verschalen oder zu verblechen, Eindeckung wie Hauptdach. Die Gesamtlänge darf je Dachseite die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten; Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite 1,50 m (gemessen wird von der Außenwand). Sonnenkollektoren sind zugelassen und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein.  
Negative Dacheinschnitte sind nicht zulässig.  
Flachdächer sind als Gründächer mit mindestens extensiver Dachbegrünung auszuführen.

- 1.4 Stellung der baulichen Anlagen  
Die Hauptfirstrichtung ist gemäß Planeintrag einzuhalten.



- 1.5 Kniestock  
Kniestöcke sind bei Satteldächern und versetzten Pultdächern bis zu einer Höhe von maximal 75 cm zulässig; gemessen wird dabei von der Oberkante Rohdecke DG bis zum Schnittpunkt Außenkante Außenwand / Unterkante Fußpfette.

- 1.6 Fassadengestaltung  
Die Gebäude sind mit einem hellen Außenputz zu versehen. Holzverkleidungen sind zulässig. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen. Werden Fassadenverkleidungen angebracht, so sind senkrechte Holzschalungen zu verwenden. Holzhäuser sind zulässig.

1.7 Höhenlage  
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf in allen Haustypen im Mittel maximal 30 cm über fertiggestelltem Straßenniveau liegen.

**2. Garagen, Carports und Stellplätze**

2.1 Die Festlegungen der BayBO zu den Garagen sind verbindlich.

2.2 Flächen für Garagen und Stellplätze

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Der erforderliche Stauraum vor den Garagen darf durch Einfriedungen größtmäßig nicht beschränkt werden. Stellplätze können bis zu einer Fläche von 20 m<sup>2</sup> überall auf dem Grundstück errichtet werden.

2.3 Dachform bei Garagen und Carports

Wie Wohngebäude; dabei darf die Dachneigung max. 5° abweichen. Garagen mit begrüntem Flachdach sind ebenfalls zulässig.

2.4 Gestaltung von Garagen

Dacheindeckung, Tore und Fassadengestaltung wie Wohngebäude. Die Gestaltung aneinander gebauter Grenzgaragen ist aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht). Ein Kniestock für Garagen ist nicht zulässig. Das Aufstellen von Blechgaragen ist unzulässig.

2.5 Stauraum

Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin, vor den Carports mindestens 3 m, einzuhalten. Der Stauraum darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.

2.6 Stellplätze

Es gilt die jeweils gültige Stellplatzsatzung des Marktes Eggolsheim.

**3. Einfriedungen**

Grundstückseinfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Die Höhe der Einfriedung wird auf max. 1.50 m begrenzt. Dies gilt nicht für Hecken. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen. Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von 25 cm zulässig. Stützmauern mit einer Höhe von über 1.50 m werden nicht zugelassen. Höhendifferenzen müssen hinter dem Zaun oder dem Straßenkörper als bepflanzbare Böschungen ausgeführt werden. Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

**4. Geländeanpassung**

Veränderungen des natürlichen Bodenreliefs, wie Abgrabungen und Aufschüttungen, dürfen max. 100 cm betragen. Vor dem Beginn der Bauausführung ist der wiederverwendbare Oberboden abzutragen und sachgerecht zu lagern.

Das bestehende Gelände ist weitestgehend beizubehalten, d.h. Aufschüttungen und Abgrabungen müssen sich in die Eigenart der natürlichen Geländeoberfläche einfügen ohne das Orts- und Landschaftsbild zu beeinträchtigen.

Überhöhte Terrassenaufschüttungen mit steilen Böschungen sind nicht zulässig.

**C. Hinweise**

1. Bestehende Grundstücksgrenzen



2. Höhenlinien



3. Flurstücksnummern

z. B. 930/1

4. Bestehende bauliche Anlagen



5. Bebauungsvorschlag

5.1 Hauptgebäude



5.2 Garage oder Carport



6. Geplanter naturnaher Graben mit Böschung zur Oberflächenwasser-Entwässerung. Die dargestellte Lage ist unverbindlich.



7. Erklärung der Nutzungsschablone / Nutzungsstempel

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Dachform	Bauweise

8. Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur ordnungsgemäßen Verwertung des Bodenmaterials sind Erd- und Tiefbauarbeiten in bodenschonender Weise gemäß den gesetzlichen Vorgaben, insbesondere § 202 BauGB sowie unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen auszuführen.
9. 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.
10. Rückstausicherung, Kellerentwässerung  
Die Kellergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern. Es wird empfohlen, erhöhte Anforderungen an die Kellerabdichtungen zu beachten (wasserdichte Ausführung).
11. Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen 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 m<sup>2</sup> Dachfläche 2 - 3 m<sup>3</sup> 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 versickerungsg geeignet.  
Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung ist das DWA- Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und A 138 (Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten.
12. Grenzabstände bei Bepflanzungen  
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände (Art. 47 AGBGB) 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  
  
Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind zur Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes 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.
13. Denkmalpflege  
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 mitgeteilt werden.
14. Altlasten  
Im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG sind für die im Geltungsbereich des Bauleitplanes liegenden Flächen aktuell keine Altlastenverdachtsflächen eingetragen.  
Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten gefunden, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.
15. Immissionen durch die Landwirtschaft  
Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen (Geruch, Staub, Lärm) kommen. Diese Belästigungen sind in der Regel hinzunehmen.
16. Beleuchtung  
Bei der Straßenbeleuchtung und Gartenbeleuchtung sind sämtliche Lampentypen, die im Blaubereich abstrahlen (z. B. superaktinische Röhren, Quecksilberdampf lampen, etc.), unzulässig.
17. Sichtflächen zur Eschlipper Straße  
Die erforderlichen Sichtflächen des landwirtschaftlichen Weges (Fl. Nr. 932) auf die Eschlipper Straße sind freizuhalten.  
Im Bereich der Grundstückseinfriedungen zur Eschlipper Straße sollte darauf geachtet werden, dass Bepflanzungen und Einfriedungen nicht höher als 80 cm sind.