

BEBAUUNGSPLAN DER MARKTGEMEINDE EGGOLSHEIM

NEUSES- B 4 OST

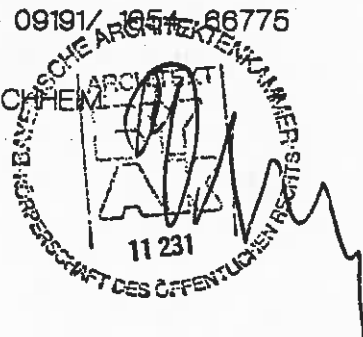
M 1 : 1000

ARCHITEKTUR-UND INGENIEURBÜRO

FRITZ EISMANN

NURNBERGER STR. 11
TEL: 09191/ 1054-66775

FORCHHEIM



91 301 FORCHHEIM
FAX 09191/ 64880

15. Sept. 1992
Okt. 1992
15. Juli 1994
7. April 1995
20. Aug. 1997

A. FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 (1) BauGB und §§ 16 und 17 BauNVO)

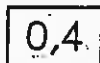
1.1 Allgemeines Wohngebiet



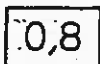
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 (1) BauGB und §§ 16 und 17 BauNVO)

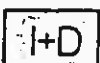
2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) ist festgesetzt.



2.2 Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist festgesetzt.



2.3 Die Zahl der Vollgeschosse ist festgesetzt: (z)
Dachgeschoß als Vollgeschoß ausbaubar.



2.3.1 als Höchstgrenze I+D max. 3 WE je Einzel- bzw. Doppelhaushälfte
Kniestock 0,50 m zulässig.

2.3.2 OK FB Erdgeschoss max. 0,35 m über Straßenoberkante

3. BAUWEISE UBERBAUBARE FLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 (1) 2 BauGB)

3.1 offene Bauweise
(§ 22 (2) BauNVO)
Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Einzelhaus

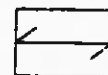
Doppelhaus

Doppelhäuser nur auf den entsprechend
gekennzeichneten Grundstücken zulässig.
Auf den Grundstücken mit Doppelhaus
ist auch ein Einzelhaus zulässig!



3.2 Baugrenze
(§ 23 (3) BauNVO)

3.5 Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Hauptfirst-
richtung vorgeschlagen.



4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN

(§ 9 (1) 4 BauGB)

4.1 Vorgeschlagene Flächen für Garagen

Ga

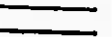
4.2 Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
nur auf den eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig.

4.3 Nebenanlagen:

Im Bereich der Bebauung sind Nebenanlagen bis zu einer Größe von
3 x 5 m und einer Traufhöhe von 2,25 m zulässig.

Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht
zugelassen.

5. **VERKEHRSFLÄCHEN**
(§ 9 (1) 11 BauGB)
- 5.1 Straßenverkehrsfläche - Unterteilung nur als Hinweis - mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen (Aufpflasterung)
- 5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich
- 5.3 Straßenbegrenzungslinie
- 5.4 Gehweg
- 5.5 Öffentliche PKW-Stellplätze sind nicht geplant. Alle erforderlichen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken zu errichten.
6. **FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN**
(§ 9 (1) 12 BauGB)
- 6.1 Trafostation
- 6.2 Energieversorgung
Schaltkästen und Verteilerschränke des Versorgungsträgers sowie Beleuchtungsanlagen sind auf den Baugrundstücken zu dulden.
7. **VERSORGUNGSLEITUNGEN**
(§ 9 (1) 13 BauGB)
- 7.1 Abwasserleitung
(§ 9 (1) 14 BauGB)
(siehe Projekte für Kanal, Wasser, Straße, Gas und Strom)
8. **GRÜNFLÄCHEN**
(§ 9 (1) 15 BauGB)
- 8.1 Private Grünflächen (siehe Ziff. 12.1)
- 8.1.1 Kinderspielplatz
- 8.1.2 Grünfläche am Rinnigbach
(Gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB)
9. **WASSERFLÄCHEN**
(§ 9 (1) 16 BauGB)
- Bachlauf
10. **MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
(§ 9 (1) 20 BauGB)
- 10.1 Der Bestand an Bäumen und Sträuchern längs des Rinnigbaches und zur Bahnlinie ist möglichst zu erhalten. Der Abstand vom Bach zur Baugrenze beträgt ≥ 10 m.



geplant
bestehend



11. IMMISSIONSSCHUTZ
(§ 9 (1) 23, 24 BauGB)

- 11.1 Immissionen durch Verkehrslärm von der St 2244 und von der DB sind vorhanden. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden überschritten - siehe Lärmschutzgutachten!
- 11.2 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen:
- Lärmschutzwall längs der St 2244
 - Schallschutzfenster Klasse 3 in Räumen, die zur Lärmquelle gewandt liegen. (Die ersten beiden Häuserreihen hin zur St 2244 und zur DB.)
 - Grundrißgestaltung: "Lärmempfindliche" Räume von der Lärmquelle abgewandt anordnen - siehe Lärmschutzgutachten
- 11.3 Landwirtschaftliche Geruchseinflüsse sind vorhanden und können auch künftig nicht ausgeschlossen werden.

12. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN UND DIE ERHALTUNG VON BEPFLANZUNG
(§ 9 (1) 25 BauGB)

- 12.1 Pflanzgebot für private Grundstücksflächen
Um eine Mindestdurchgrünung zu erreichen, sind die nicht bebauten Grundstücksflächen innerhalb der Baugrenzen, aus Vegetationsflächen bestehend, gärtnerisch extensiv anzulegen und mit Gehölzen zu bepflanzen. Pro 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
Darüber hinaus sind die Freiflächen längs der Erschließungsstraßen, ca. 5 m breit und längs der St 2244 an der Ostseite des Walles einzugrünen und zu pflegen. Längs der Erschließungsstraßen sind im gleichen Abstand - Laubbäume 3 m vom Fahrbahnrand lt. Plan zu pflanzen.

- 12.2 Pflanzgebot für Einzelbäume längs der Erschließungsstraßen
Es sind folgende Arten hochstämmiger Laubbäume (18/20, 3 + verpflanzt) zu verwenden:

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde

- 12.3 Bestehende Hecken und Räume sind möglichst zu erhalten.
Der Gehölzsaum entlang des Rinnigbaches ist von den privaten Bauherren durch Pflanzungen standortgerechter Gehölze zu verstärken.

- 12.4 Pflanzgebot für mittelhohe Laubbäume und Obstbäume
- es sind folgende Arten zu verwenden:

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Sorbus aria	- Mehlbeere
und Obstbäume	- Kirschen, Äpfel, Zwetschgen, Birnen

12.5 Sträucher

Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Prunus padus	- Traubenkirsche
Rosa canina	- Hundsrose
Sambucus nigra	- schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	- Flieder

12.6 Kletterpflanzen

Humulus lupulus	- Hopfen
Clematis	- Waldrebe

13. GESTALTUNG

(§ 9 (4) BauGB i. V. m. Art. 91 (3) BayBO)

Bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 der BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig:

Die Einhaltung der Abstandsflächen muß nach Art. 6 BayBO gewährleistet sein.

Der Mindestabstand beträgt 3,00 m.

13.1 Dachform - zulässig sind:

SD - Satteldach 43 ± 5

Dachgauben sind nur als Einzelgauben mit einer Gesamtlänge nicht größer als 1/3 der Hauslänge zulässig. Seitlicher Abstand zum Ortgang $\geq 1,50$
Dachaufbauten sind nur als Gauben mit Schlepp- oder Satteldach und Zwerchhäuser zulässig (keine Türmchen oder ähnliches).

13.2 Als Dacheindeckung sind rote bis rotbraune Ziegel zu verwenden.

13.3 Die Baukörper müssen durch natürliche Materialien und Farben geprägt sein. Heller Putz, Sichtmauerwerk, Sichtbeton sind in gedeckten Farben zu gestalten.

Holzverschaltung im Giebelbereich - DG zugelassen.

13.4 Garagen

Garagen müssen sich dem Hauptgebäude unterordnen und sind diesem anzugleichen. Als Dachform ist nur Satteldach zulässig.

Garagen aus Wellblech o. ä. sind unzulässig. Bei Bauten auf der Grenze ist der Besitzer berechtigt, die Errichtung und den Unterhalt der Grenzmauer vom Nachbargrundstück aus vorzunehmen. Wird nur eine Garage gebaut, ist diese an der Grenze zu errichten.

Garagen auf der Grundstücksgrenze müssen einheitlich gestaltet werden.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf dem im Plan festgesetzten Flächen zulässig.

Die Flächen zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche darf nicht eingefriedet werden.

Der Stauraum muß mind. 5,00 m betragen.

Der seitliche Mindestabstand zu den Gehwegen $\geq 1,50$ m.

13.5 Stellplatzgebot

Je Wohneinheit müssen bis zur Bezugfertigkeit 1,5 Stellplätze errichtet werden. Bei halber Zahl ist aufzurunden.

13.6 Einfriedung

Die Einfriedung der Grundstücke darf die Höhe von 1,00 m über OK Straße - einschließlich Sockelhöhe, max. 0,30 m - nicht übersteigen. Entlang der Straße sind Holzzäune und Naturhecken im Abstand von 0,50 m von der Fahrbahnkante zulässig. An den Rückseiten der Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune und Naturhecken bis 1,20 m Höhe zugelassen. Jägerzäune werden nicht zugelassen.

13.7 Außenanlagen

Hoffflächen und Flächen für Stellplätze sind mit Schotterrasen, wassergebundener Decke oder Pflasterrasen zu befestigen.

Die Geländehöhen der Außenanlagen sind an die Höhen angrenzender Wege bzw. die Höhe des Nachbargrundstückes anzugleichen.

Die Auffüllung über 0,50 m über dem vorhandenen natürlichen Gelände ist unzulässig. Die notwendigen Böschungen sind flach anzulegen und zu begrünen. Stützmauern sind nicht zugelassen.

Die nach Maßgabe des Straßenprojektes erforderlichen Böschungen und Rückenstützen für Randeinfassungen des Straßenoberbaues auf den anliegenden Grundstücken sind nach Art. 2 BayStr.WG zu dulden. Die Böschungen verbleiben im Besitz des jeweiligen Grundstückseigentümers.

Alle nicht bepflanzten Vegetationsflächen, wie Flächen zwischen Straße und Gebäude, sind mit Rasen einzusäen und zu pflegen. Der Bodenaufbau dieser Flächen ist durchlässig herzustellen, damit das Regenwasser auf dem eigenen Grundstück versickern kann.

14. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

14.1 Grenze des räumlichen Geltungsgebietes des Bebauungsplanes. (§ 9 (7) BauGB)

Der Oberboden der Baugrundstücke ist zu sichern, in Mieten auf dem Baugrundstück zu lagern und als Vegetationsschicht nach Abschluß der Baumaßnahmen auf dem Grundstück zu verteilen.

14.2 Bodenversiegelung

Die Versiegelung der privaten Grundstücksflächen durch Zufahrten, Parkflächen und Wege ist nicht zugelassen. Diese Flächen sind wasserdurchlässig zu befestigen, z.B. Schotterrasen, Pflasterrasen, wassergebundenen Decken oder Pflaster.

14.3 Unverschmutzte Oberflächenwasser und Dachwässer sollen auf dem Grundstück in Zisternen oder Regenauffangbehälter gesammelt und verwendet werden (z. B. WC-Spülung), oder sind zu versickern.

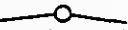
14.4 Gründung - Grundwasser am Rinnigbach

In Teilbereichen des Baugebietes kann Grundwasser in geringer Tiefe anstehen. Die Bauwerber haben entsprechende Gründungsmaßnahmen gegen Grundwasser und drückendes Wasser (z. B. Isolierung oder Wannengründung) vorzusehen. Auf die Einhaltung der geltenden DIN-Vorschriften wird verwiesen. Im Zweifelsfalle wird vor Baubeginn die Einholung eines Gründungsgutachtens empfohlen.

Grundwasser und Drainagen dürfen nicht in die Kanalisation geleitet werden.

B. HINWEISE

1. Bestehende Gebäude
2. Bestehende Grundstücksgrenzen
3. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
5. Flurnummer
6. Höhengschichtlinie
7. Begrenzung der Fläche für Anpflanzung
8. Begrenzung der Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist.

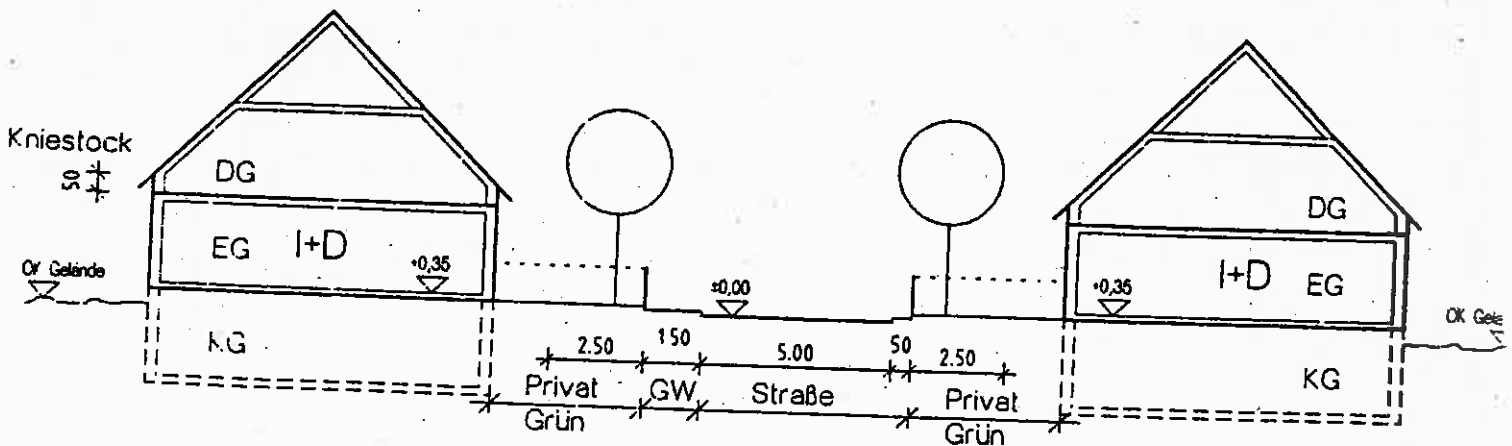
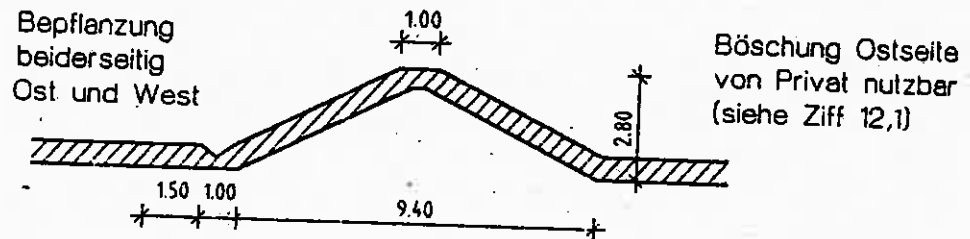


z. B. 247/

z. B. 2



Lärmschutzwall



Querschnitt