

A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und 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 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 Es sind maximal III Vollgeschosse zulässig: III.

III

2.2 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO) Gemäß Planeinschrieb

2.2.1 GRZ 1

GRZ1: 0.5

2.2.2 GRZ 2

§ 19 Abs. 4 BauNVO wird in Anspruch genommen. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind unter anderem die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Zugängen und Gehwegen sowie Nebenanlagen mitzurechnen.

GRZ2: 0.75

2.3 Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauNVO) Gemäß Planeinschrieb

1.2

2.4 Höhenfestsetzung

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

2.4.1 Traufseitige Wandhöhe:

Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 10,00 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/ Oberkante Dachhaut.

2.4.2 Firsthöhe:

Die maximale Firsthöhe beträgt 13,00 m bei Satteldächern, 12,00 m bei Pultdächern. Bei Flachdächern gilt die maximale traufseitige Wandhöhe als Firsthöhe (10,00 m). Gemessen wird jeweils von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zum obersten Abschluss des Gebäudes.

2.4.3 Überschreitungen durch untergeordnete oder betriebsnotwendige Bauteile (haustechnische Anlagen, Schornsteine, Antennen, Lichtkuppeln, Fotovoltaikanlagen, 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

(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

O

3.2 Baugrenze

(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die städtebauliche begründete und erwünschte Nachverdichtung im Innenbereich bzw. die sinnvolle Innenentwicklung erfordert die Inanspruchnahme des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO und damit die Festsetzung von Abstandsflächen, die die dortigen Werte unterschreiten. Das Heranrücken an die Nachbargrenzen wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen geregelt.

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Flächen für Sport- und Spielanlagen

Tennisanlage

TENNIS

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

5.1 Kreisstraße FO 5

Kr FO 5

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

6.1 Gehweg / Fuß- und Radweg

6.2 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 Eingrünungsgebote

Die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Stellplätze und Wegeflächen überplanten Grundstücksflächen sind gärtnerisch mit Grünflächen sowie Baum-/Strauchpflanzungen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Zur Ergänzung der Eingrünung sind Pflanzgebote innerhalb des Grundstücks festgesetzt (siehe 13.1). Für gestalterische Baum-/Strauchpflanzungen sind vorwiegend (mind. 50 %) heimische Arten zu verwenden (Artauswahl siehe Artenliste, Ergänzungen heimischer Arten auch in Sorten sind zulässig). Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10 m Höhe) sowie eine randliche Einfriedung mit Nadelgehölzhecken ist unzulässig. Die Anlage von Steingärten ist auf insgesamt 20 m² pro Hauptgebäude begrenzt.

Artenliste standortheimischer Gehölze:
*bedingt kindgerechtes Gehölz"

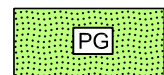
Großbäume	Sträucher
Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>)	Hasel (<i>Corylus avellana</i>)
Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)	Alpen-Johannisbeere (<i>Ribes alpinum</i>)
Weiß-Birke (<i>Betula pendula</i>)	Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Europäischer Pfeifenstrauch (<i>Philadelphus coronarius</i>)*
Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)	Sal-Weide (<i>Salix caprea</i>)
Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)	Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)*
Salweide (<i>Salix caprea</i>)	Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)*
Obstgehölze in Sorten	Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)*
	Kreuzdorn (<i>Rhamnus cathartica</i>)*
	Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)*
	Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)*
	Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)*
	Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)*
	Felsenbirne (<i>Amelanchier ovalis</i>)*

9.2 Private Grünflächen mit Zweckbestimmung Gartenflächen

Die privaten Grünflächen sind naturnah bzw. gärtnerisch zu gestalten, dauerhaft gärtnerisch zu erhalten und, wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, extensiv zu pflegen.

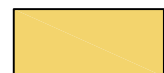
9.3 Minimierung der Versiegelung

Im Bereich von unüberdachten Stellplätzen und privaten Wegeflächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.



12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

12.1 Flächen für die Landwirtschaft



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 innerhalb der Grundstücksflächen

Zur allg. Eingrünung der Baukörper sind im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Bäume hochstämmige, großkronige Laub- bzw. Obstbaum (Artauswahl siehe Artenliste, Ergänzungen sind zulässig) zu pflanzen, gärtnerisch zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung festgesetzter Mindestqualität zu ersetzen. Die planzeichnerisch dargestellten Pflanzstandorte dienen als Hinweis und sind lagemäßig nicht bindend. Eine Verschiebung der jeweiligen Pflanzstandorte um bis zu 5 m ist unter Einhaltung des Begrünungskonzepts (Pflanzung als „Hausbaum“ zum öffentlichen Straßenraum orientiert) zulässig.

Folgende Mindestpflanzqualität ist für die Pflanzung zu beachten:
Hochstamm, 2 mal verpflanz (2xv), Stammumfang (StU) 10-12 cm, mit Ballen

13.2 Dachbegrünung
Flachdächer sind, wo mit dem Nutzungszweck vereinbar und mit Ausnahme von erforderlichen Dachdurchdringungen und technischen Einrichtungen, mit einer extensiven Dachbegrünung zu gestalten. Die kombinierte Nutzung mit Anlagen für solare Strahlungsenergie ist zulässig. Die Begrünung ist auf Dauer fachgerecht zu unterhalten.

13.3 Artenschutzmaßnahmen
Zur Vermeidung der Beeinträchtigung boden- und gehölzbrütender Vogelarten hat die erforderliche Baufeldberäumung und Rodung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit, also nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, zu erfolgen.

Zur Minimierung der Lockwirkung auf Insekten, sind für Beleuchtungsanlagen im Bereich von Außenfassaden, Stellplätzen und Wegen insektenfreundliche Leuchtmittel (Bspw. LED mit geringen UV- und Blaulichtanteil) zu verwenden. Unnötige Lichtemissionen sind Bspw. durch Gehäuse mit Richtcharakteristik und bodengerichtete Beleuchtung zu vermeiden.

Ggf. weitere erforderliche Maßnahmen des Artenschutzes werden im Rahmen des Verfahrens ergänzt.

15. Sonstige Planzeichen

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

15.1.1 Garagen und Carports:
Garagen und Carports sowie Stellplätze und Nebenanlagen sowie Abstellräume und Mülleinhausungen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Grenzgebäude müssen der BayBO entsprechen. Die dargestellten Flächen zu den Stellplätzen dienen als Hinweis.

S t

15.2 Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Schallimmissionen)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
Auf die Ausführungen zum Immissionsschutz in der Begründung zum Bebauungsplan und die entsprechende Schallschutzberechnung wird explizit hingewiesen: es gelten die dortigen Regelungen.

15.2.1 Passive Schallschutzmaßnahmen
Werden für die Entwurfsfassung ausgearbeitet.

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

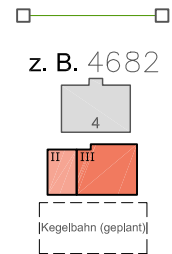


B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

1. Gebäude
- 1.1 Dachform
Es sind ausschließlich Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig. SD, PD, FD
- 1.2 Dachneigung
Es sind alle Dachneigungen zulässig, solange die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen eingehalten werden.
- 1.3 Dacheindeckung und Dachaufbauten
Es sind alle Dacheindeckungen zulässig. Die Vorschriften der Bay. Bauordnung sind zu beachten. Bei Dachdeckungen aus Metall mit über 500 m² Fläche sind nur dauerhaft beschichtete Materialien zulässig. Dacheindeckungen aus unbeschichtetem oder wasserwirtschaftlich ungeeignet beschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig. Bei Flachdächern ist eine Dachbegrünung vorzunehmen (siehe Pkt. A 13.2). Für flach geneigte Pultdächer wird eine Dachbegrünung empfohlen. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind zugelassen.
- 1.4 Fassadengestaltung
Außenputz, Sichtmauerwerk, Holzverkleidungen und Metallverkleidungen sowie großflächige Verglasungen sind zulässig. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen.
- 1.5 Gestaltungssatzung des Marktes Eggolsheim
Gilt gesondert, soweit der BBP keine anderen Festsetzungen vorsieht.
- 1.6 Stellung der baulichen Anlagen
Die Firstrichtung ist frei wählbar.
- 1.7 Höhenlage
Hauseingänge und die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens dürfen maximal 30 cm über dem Niveau der angrenzenden Gehwege (Ortsstraßen "Am Sportfeld") "Am Sportfeld") liegen. Bezugspunkt ist das höchste, an das Grundstück angrenzende Straßenniveau.
2. Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen werden nicht zwingend vorgeschrieben, sind aber zulässig. Die Höhe der Einfriedung einschließlich Sockel wird auf max. 1.50 m begrenzt. Dies gilt nicht für Hecken. Sockelmauern sollten vermieden werden. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.

C. Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Flurstücksnummern
3. Bestehende bauliche Anlagen
4. Bebauungsvorschlag mit vorgesehener Zahl der Vollgeschosse
5. Geplantes Gebäude Kegelbahn (außerhalb des Geltungsbereiches)
6. Erklärung der Nutzungsschablone / Nutzungsstempel



Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ1 + GRZ2)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Dachform	Bauweise

7. Vor dem Beginn der Bauausführung ist der wiederverwendbare Oberboden abzutragen und sachgerecht zu lagern. 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
8. Baustoffe, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit schädigen und deren Ersatz nach dem Stand der Technik möglich ist, sollen möglichst nicht verwendet werden.
9. Rückstausicherung, Kellerentwässerung
Eventuelle Kellergeschosse sowie alle unter der Rückstauenebene liegenden Räume und Entwässerungseinrichtungen (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc) sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern. Es wird empfohlen, erhöhte Anforderungen an die Kellerabdichtungen zu beachten (wasserdichte Ausführung).
10. Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden.
Wasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird oder auf denen Austritte von wassergefährdenden Stoffen nicht ausgeschlossen werden können, sind grundsätzlich nicht versickerungseignet.
Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sind das DWA-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) sowie die Arbeitsblätter A 102 (Regenwasserabflüsse) und A 138 (Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten.
11. 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.

12. **Denkmalpflege**
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
Auf die besonderen Schutzbestimmungen wird hingewiesen.
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 BayDSchG: 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 Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: 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.
13. **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.
14. **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.
15. **Immissionsschutzrechtliche Hinweise versorgungs- und haustechnische Anlagen**
Der Beurteilungspegel der durch den Betrieb versorgungs- und haustechnischer Anlagen (z. B. Heizsysteme und Heizungsanlagen, Klimageräte, Abluftanlagen, Wärmepumpen) hervorgerufenen Geräusche darf am maßgeblichen Immissionsort im Hinblick auf die Summenwirkung mit bereits bestehenden bzw. noch zu errichtenden weiteren haustechnischen Anlagen die um 6 dB(A) reduzierten in der Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) unter Nr. 6.1d für ein allgemeines Wohngebiet festgesetzten Immissionsrichtwerte für den Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) von 49 dB(A) und für die Nacht (lauteste Nachstunde zwischen 22.00 und 6.00 Uhr) von 34 dB(A) nicht überschreiten. Zudem dürfen die Anlagen nicht tiefenfrequent i. S. d. Nr. 7.3 der TA Lärm sein.
Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwertanteile und der tiefenfrequenten Geräuschanteile obliegt dem jeweiligen Bauherren oder Betreiber der Anlage und sollte im Bedarfsfall durch Vorlage einer Herstellerbescheinigung oder durch Vorlage eines schalltechnischen Nachweises erbracht werden.
Als maßgeblicher Immissionsort gelten die Baulinien bzw. Baugrenzen, die innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 (z. B. Wohn- und Schlafräume) festgesetzt sind. Ansonsten liegt im Gebäudebestand der maßgebliche Immissionsort 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes.