



Textteil zur 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sport- und Freizeitanlagen", Markt Eggolsheim, Landkreis Forchheim.
Grundlage der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist der Aufstellungsbeschluss des Marktgemeinderates Eggolsheim vom 14.12.2021.

Präambel

Der Markt Eggolsheim erlässt auf Grund
a) des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
b) der Baumzonenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
c) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588; BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist
d) der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796; BayRS 2020-1-1), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist
e) des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist
f) des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82; BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist
g) der Planzonenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
folgendem Bebauungs- und Grünordnungsplan, bestehend aus Festsetzungen durch Planzeichen und den textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom als Satzung

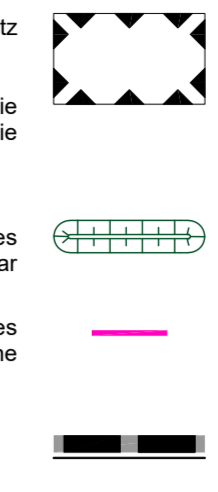
A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 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 Betriebszweigs Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbetriebe) 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.
- Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)** sind gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**
 - Zahl der Vollgeschosse
 - Es sind maximal II Vollgeschosse zulässig; II.
 - Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
Gemäß Planschrieb
 - Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)
Gemäß Planschrieb
 - Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 - Traufseitige Wandhöhe: Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 7,00 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/ Oberkante Dachstuhl.
 - Firsthöhe: Die maximale Firsthöhe beträgt 9,00 m. Bei Flachdächern gilt die maximale traufseitige Wandhöhe als Firsthöhe (7,00 m). Gemessen wird jeweils von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zum obersten Abschluss des Gebäudes.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - Abscheidende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 - Da es sich um ein Gebiet mit entsprechenden Nutzungsansprüchen handelt, darf die Gebäudelänge auch 50 m überschreiten.
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 9 der BayBO, die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen (s. o.) eingehalten werden.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Öffentliche Parkfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)**
 - Flächen für Versorgungsanlagen:
Erneuerbare Energien
- Hauptversorgungsanlagen und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**
 - Abwasserleitung bestehend
 - Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Versorgungskabel und Versorgungsleitungen sind aus gestaltungsrechtlichen Gründen grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichem Grund zu verlegen.
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
 - Öffentliche Grünflächen
Die öffentlichen Grünflächen sind naturnah zu bepflanzen bzw. gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft gärtnerisch zu erhalten.
 - Begrünungsbindung nicht überbaubarer Grundstücksflächen
Die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Wege- und Stellplatzflächen sowie Spielgeräte-plätze überplanten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten, durch Strauch- bzw. Baumplantzungen (Artauswahl siehe Artenliste, Ergänzungen sind zulässig) zu begrenzen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist eine kindgerechte Bepflanzung zu wählen (Bspw. keine Dornen-Straucher, kein giftiger Fruchtschmuck etc.), Nadelgehölze 1. und 2. Wuchshöhe (>10 m Wuchshöhe) sowie eine randliche Entschärfung des Grundstücks mit Nadelgehölzhecken ist unzulässig.
Artenliste standortheimischer und kindgerechter Gehölze

Erdbeere	Straucher
Erle	Hassel (Corylus avellana)
Feld-Ahorn (Acer campestre)	Alpen-Johannisbeere (Ribes alpinum)
Spitzahorn (Acer platanoides)	Kornelkirsche (Cornus mas)
Weiß-Birke (Betula pendula)	Europäischer Pfleiferstrauch (Philadelphus coronarius)
Hornbeere (Cornus botulca)	Purpur-Weide (Salix purpurea)
Winterlinde (Tilia cordata)	Rosmarinweide (Salix repens ssp. Rosmarinifolia)
Vogelkirsche (Prunus avium)	
Salweide (Salix caprea)	
Obstgehölze in Sorten	
 - Minimierung der Versiegelung
Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar sind wasserdurchlässige Beläge (z.B. versickerungsfähiges Pflaster etc.)
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
 - Pflanzgebot für Bäume
Innerhalb der Fläche für Wohnen sind insg. 8 hochstämmige Laub- bzw. Obstbäume zu pflanzen, innerhalb der öffentlichen Grünfläche des Parkplatzes sind insg. 15 hochstämmige Laub- bzw. Obstbäume zu pflanzen (Artauswahl siehe Artenliste, Ergänzungen sind zulässig), dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die Pflanzanstellung dient als Hinweis und ist lagemäßig nicht bindend. Auf Grenzabstände und Sicherheitsabstände bzgl. Leitungen (nach Abstimmung mit Leitungsbetreiber) ist zu achten.
Zur Eingrünung ist an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches eine einzelne Baum-/Strauchhecke (Artauswahl siehe Artenliste, Ergänzungen sind zulässig) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die Pflanzanstellung dient als Hinweis und ist lagemäßig nicht bindend. Auf Grenzabstände und Sicherheitsabstände bzgl. Leitungen (nach Abstimmung mit Leitungsbetreiber) ist zu achten.
- Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)**
 - Garagen und Carports
Garagen und Carports müssen innerhalb der mit Baugrenzen (Punkt 3.2 der Festsetzungen) umfassten Flächen errichtet werden. Grenzgebäude müssen der BayBO entsprechen. Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen in den explizit im Plan dargestellten Flächen zulässig.
 - Nebenanlagen

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

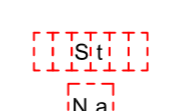
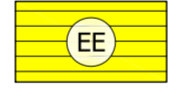
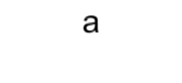
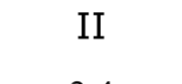
- Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkerhungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Schallimmissionen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 8 BauGB)
Auf die Ausführungen zum Immissionschutz in der Begründung zum Bebauungsplan und die entsprechende Schallschutzberechnung vom 10.05.2022 wird explizit hingewiesen: es gelten die dortigen Regelungen
- Aktive Schallschutzmaßnahmen
Errichtung eines Lärmschutzwalles mit einer Höhe von 2,50 m am Westrand des Plangebietes laut Immissionsberechnung. Alternativen ist eine Lärmschutzwand an gleicher Stelle denkbar (gleiche Höhe, Lage mindestens identisch mit Verlust Dämmkante oder weiter westlich).
Errichtung eines Wandsegmentes als Lärmschutzwand am nördlichen Ende des Lärmschutzwalles bis zur Südwestecke des benachbarten Gebäudes (Kegelbau). Das Wandsegment darf eine Höhe von 2,50 m - gemessen ab Geländeoberkante / Wauflis - nicht unterschreiten.
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)



- Immissionschutzrechtliche Hinweise versorgungs- und haustechnische Anlagen (z. B. Heizsysteme und Heizungsanlagen, Klimaanlage, Abfallanlagen, 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 Technischen 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 (bestenfalls Nachstunde zwischen 22:00 und 6:00 Uhr) von 34 dB(A) nicht überschreiten. Zudem dürfen die Anlagen nicht leistungsfähig sein. S. d. Nr. 7.3 der TA Lärm sein.
Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte und der leistungsfähigen Geräuschwerte vom jeweiligen Bauherren oder Betreiber der Anlage und sollte im Bedarf durch Vorlage einer Herstellerbescheinigung oder durch Vorlage eines schalltechnischen Nachweises erbracht werden.
Als maßgeblicher Immissionsort gelten die Baulinien bzw. Baugrenzen, die innerhalb des Geltungsbereiches 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.

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

- Gebäude
- Dachform**
Es sind Sattel, Pult- und Flachdach zulässig.
Der Dachvorsprung an der Traufe und am Ortsgang darf max. 30 cm betragen.
- Dachneigung**
Dachneigungen bis 48° zulässig unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Gebäudehöhen.
- Dachendeckung und Dachaufbauten**
Es sind alle Dachdeckungen zulässig. Die Vorschriften der Bay. Bauordnung sind zu beachten. Bei Dachdeckungen aus Metall mit über 500 m² Fläche sind nur dauerhaft beschichtete Materialien zulässig. Dachdeckungen aus unbeschichtetem oder wasserwirtschaftlich ungeeignet beschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig.
Bei Flachdächern sollte eine Dachbegrenzung vorgenommen werden.
Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind zugelassen und sind mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abzustimmen.
- Fassadengestaltung**
Außenputz, Sichtmauerwerk, Holzverkleidungen und Metallverkleidungen sowie großflächige Verglasungen sind zulässig. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzuschließen.
- Gestaltungssetzung des Marktes Eggolsheim**
Gilt gesondert, soweit der BfP keine anderen Festsetzungen vorsieht.
- Stellung der baulichen Anlagen**
Die Freisetzung ist frei wählbar.
- Höhenlage**
Hausengänge und die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens dürfen maximal 40 cm über dem Niveau der Erschließungsstraße ("Am Sportplatz") liegen. Bezugspunkt ist das höchste, an das Grundstück angrenzende Straßenniveau.
- 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 sollen vermieden werden.
Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.
- Geländeanpassung**
Veränderungen des natürlichen Bodenreliefs, wie Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen max. bis zu EFOK vorgenommen werden. Die Regelungen der BayBO sind einzuhalten.
Das natürliche Gelände ist weitestgehend zu erhalten und darf durch Abgrabung oder Auffüllung nicht derart verändert werden, dass das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird.
Erhöhte Terrassenaufschüttungen mit steilen Böschungen sind nicht zulässig.
Die Höhendifferenzen zum Fahrbahnrand bzw. zu den benachbarten Grundstücken müssen durch Böschungen auf dem eigenen Grundstück überwunden werden.
Abschaltungen und weitere Sicherungen zur Geländesicherung sind ebenfalls auf dem eigenen Grundstück vorzunehmen und als bepflanzen Böschungen auszuführen. Die Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.



Verfahrensvermerke

- Die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sport- und Freizeitanlagen" wird gemäß § 13a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung - in Verbindung mit den Regelungen des § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.
- Die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sport- und Freizeitanlagen" wurde vom Marktgemeinderat Eggolsheim in der Sitzung am 14.12.2021 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.12.2021 ortsblich bekannt gemacht.
- Zu den Grundzügen der Planung wurde die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 20.12.2021 bis 10.01.2022 unterrichtet.
- Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 25.01.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.01.2022 bis 11.03.2022 beteiligt.
- Der Entwurf der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 25.01.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.02.2022 bis 11.03.2022 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde am 28.01.2022 ortsblich bekannt gemacht. Im Auslegungzeitraum wurden zudem alle mit dem Bebauungsplan-Verfahren zusammenhängenden Unterlagen in das Internet eingestellt.
- Der Entwurf der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 10.05.2022 wurde mit der Begründung aufgrund des Beschlusses des Bauausschusses Eggolsheim vom 10.05.2022 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom2022 bis einschließlich2022 erneut öffentlich ausgestellt. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom2022 erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Frist hierzu endete am2022. Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am2022 ortsblich bekannt gemacht. Im Auslegungzeitraum wurden zudem alle mit dem Bebauungsplan-Verfahren zusammenhängenden Unterlagen in das Internet eingestellt.
- Der Markt Eggolsheim hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom2022 die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sport- und Freizeitanlagen" in der Fassung vom2022 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Eggolsheim, den (Siegel)

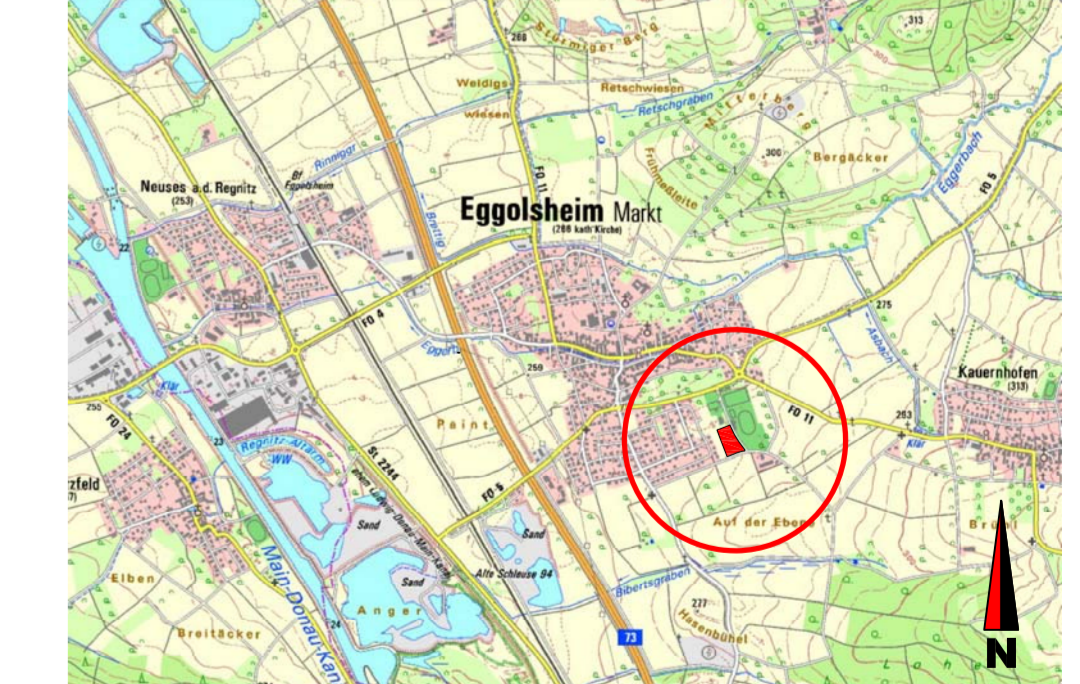
1. Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sport- und Freizeitanlagen" wurden am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sport- und Freizeitanlagen" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Marktgemeinde 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

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN SPORT- UND FREIZEITANLAGEN
MARKT EGGOLSHEIM
LANDKREIS FORCHHEIM



BAMBERG, 25.01.2022
GEÄ.: 10.05.2022

ENTWURFSVERFASSER

BFS+ GmbH
Büro für Städtebau und Bauleitplanung
Hainstraße 12, 96047 Bamberg
Tel. 0951 59393
Fax 0951 59593
info@bfs-plus.de

TEAM 4 Bauernschnitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 Nürnberg oedenberger str. 65
www.team4-planung.de
tel 0911/39357-0 fax 39357-99
info@team4-planung.de