

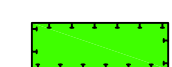
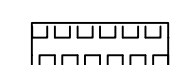
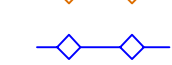
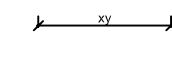
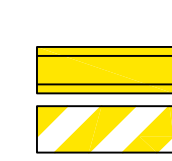
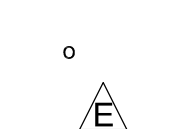
A: Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) Gemäß § 1 Abs. 4 und Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO sind im Plangebiet, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen nicht 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
 - 2.2.1 Maximal II Vollgeschosse zulässig: $Z = I + D$, $Z = II$
Das Dachgeschoss ist als Vollgeschoss zulässig.
 - 2.2 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 u. 19 BauNVO)
Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) ist eine Höchstgrenze. Die GRZ beinhaltet bereits die Grundflächen von Nebenanlagen und Garagen.
 - 2.3 Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 u. 20 BauNVO)
 - 2.4 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Ein Vollgeschoss beträgt max. 2,75 m lichte Höhe.
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 du. 23 BauNVO)
 - 3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - 3.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig
 - 3.2 Baugrenze
Die Festsetzung des Bebauungsplanes bezüglich der durch die Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen darf nur bei Einhaltung der nach BayBO vorgeschriebenen Abstandsfläche eingehalten werden.
- 4. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 4.1 Straßenfläche, in Teilen mit Gehweg
 - 4.2 Straßenfläche, Privatweg
 - 4.3 Maßzahlen
 - 4.4 Straßenbegrenzungslinie
- 5. Hauptversorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 - 5.1.1 Abwasserleitung vorhanden
 - 5.1.2 Abwasserleitung neu Schmutzwasser
 - 5.1.3 Abwasserleitung neu Regenwasser
 - 5.2 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
- 6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.1. Festsetzung einer externen Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB
Dem Bebauungsplan wird als externe Ausgleichsfläche eine Teilfläche von 3.023 qm der Fl.Nr. 2511/6, Gemarkung Eggolsheim, zugeordnet. Als Entwicklungsziel wird die Entwicklung einer Streuobstwiese festgesetzt. (Details siehe Begründung). Mit der Maßnahme ist spätestens 1 Jahr nach Beginn der Erschließungsarbeiten für das Baugebiet abgeschlossen sein müssen.
 - 6.2 Pflanzgebote für Bäume innerhalb der privaten Grundstücksflächen
Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein mittelkroniger Laub- oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen, um das Baugebiet zu durchgrünen. Die Baumstandorte sind frei wählbar.
 - 6.3 Die kleinflächige Rodung der vorhandenen Strauchhecke ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig.
 - 6.4 Aufgrund der Nähe zur Brettig sind im Geltungsbereich des B-Plans zur Beleuchtung der öffentlichen Flächen ausschließlich Natrium-Niederdruckdampflampen oder LED-Lampen zu verwenden. Sämtliche Lampentypen, die im Baubereich abstrahlen, wie z.B. superaktinische Röhren, Quecksilberdampflampen usw. sind unzulässig.
- 7. Sonstige Planzeichen**
 - 7.1 Firstrichtung
 - 7.2 Vorgeschlagene Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - 7.2.1 Garagen
 - 7.2.2 Stauraum
 - 7.7 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 7.8 Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebiets. (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
 - 7.9 zu erhaltender Baum
 - 7.10 Biotop lt. Biotopkartierung



II
0,30

0,60

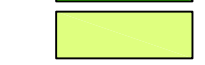


II
0,3



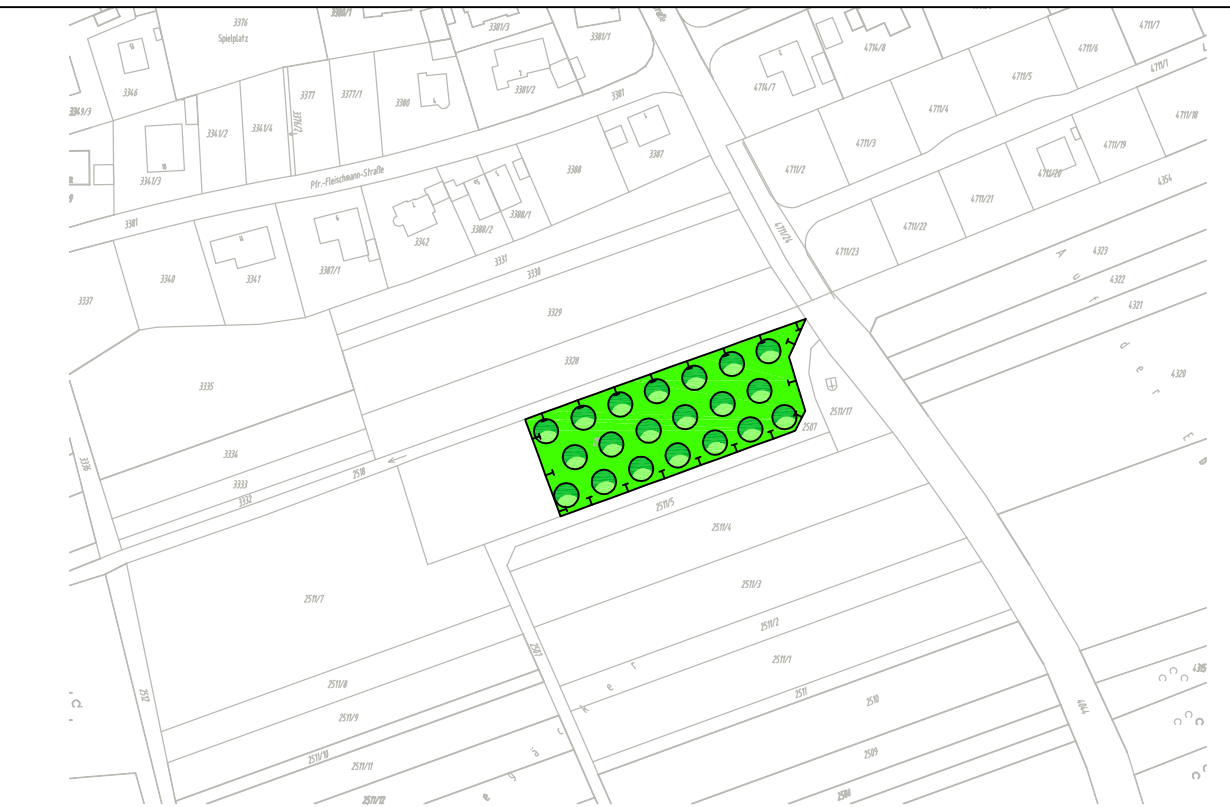
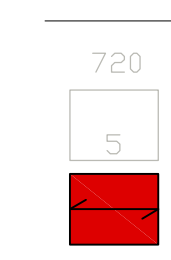
8. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- 8.1 Öffentliche Grünflächen
 - 8.2 Private Grünflächen
- B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen**
1. Wohngebäude
 - 1.1 Gebäudeform
Es sind rechteckige wie quadratische Grundrisse zugelassen. Bei rechteckigen Grundrissen hat die längere Seite des Gebäudes in Richtung der Hauptfirstrichtung zu liegen
 - 1.2 Dachform
Zulässig: Satteldach und Pultdach. Der Dachvorsprung an Traufe darf max. 0,30m und an Ortsgang max. 0,40 m betragen.
 - 1.3 Dachneigung:
Die Neigung beim Satteldach muss beidseitig gleich sein und zwischen 40° und 50° und beim Pultdach 5° bis 25° betragen.
 - 1.4 Dacheindeckung und Dachaufbauten:
Die Dacheindeckung hat mit rot-, grau- oder schwarz getönten Ziegeln bzw. Betonsteinen zu erfolgen. Bei Pultdächern ist auch eine andere Dacheindeckung zulässig.
 - 1.5 Kniestock
Der Kniestock ist bei $Z = I+D$ bis zu einer Höhe von max. 75 cm und bei $Z = II$ bis max. 25 cm Höhe zulässig.
 - 1.6 Fenster, Türen Balkone
Fenster sind in stehenden Formaten anzuordnen. Weist die Rohbauöffnung ein liegendes Format auf, so sind durch senkrechte Hauptunterteilungen die Fenster so zu gestalten, dass stehende Formate entstehen. Dies wird explizit als Ausnahme nach § 31 BauGB zugelassen. Balkone sind nur mit senkrecht gegliederter Verkleidung zulässig.
 - 1.7 Höhenlage
Die Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante Fertigfußboden darf maximal 0,35 m über dem zukünftigen Straßenniveau liegen. Die Höhendifferenzen zum Fahrbahn- oder Gehsteigrand bzw. zum benachbarten Grundstück müssen durch Böschungen auf dem eigenen Grundstück überwunden werden.
 - 2.0 Flächen für Garagen und Stellplätze
Garagen und Stellplätze sind auf Privatgrund zulässig. Der erforderliche Stauraum vor den Garagen und Stellplätzen darf durch Einfriedungen nicht beschränkt werden. Der erforderliche Stauraum vor geschlossenen Garagen beträgt mind. 5 m.
 - 2.1 Stellplätze
Für jede Wohneinheit sind zwingend 1,5 Stellplätze für Kraftfahrzeuge nachzuweisen (in Garagen, in Gemeinschaftsgaragen, auf Carports oder Stellplätzen auf dem Privatgrundstück), bei nicht ganzen Zahlen wird aufgerundet. Auf die geltende gemeindliche Stellplatz- und Garagensatzung wird hingewiesen.
 - 3.0 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
 - 4.0 Die Anlieger haben auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers bzw. zur Herstellung der sonstigen öffentlichen Flächen notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenstützen zu dulden und zu erhalten.
 - 5.0 Denkmalpflege
Im Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:
D-4-6232-0429 Siedlungen vorgeschichtlicher Zellstellung.
Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten.
Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG wird hingewiesen. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 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. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des DschG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.
Festsetzungen für Einzelvorhaben bei zulässiger Überplanung der Bodendenkmäler:
 - 5.1 Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalfächern eine Erlaubnis nach Art. 7 DschG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Forchheim) einzuholen.
 - 5.2 Der Oberbodenabriss für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baulfläche durchzuführen.
 - 5.3 Nach dem Ergebnis des Oberbodenabrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern (Stand: Juli 2008) und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege.
 - 5.4 Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabrags und der Ausgrabungen zu tragen.
 - 5.5 Mit den bauseitigen erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
 - 5.6 Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich in die Erlaubnis aufzunehmen, sie zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.
 - 6.0 Wasserschutzgebiet Zone III
Es dürfen keine Eingriffe in den Untergrund tiefer als 258 m ü. NN erfolgen (Druckwasserspiegel Rhätolias zuzüglich 2 m); diese Angaben entsprechen einer möglichen Eingriffstiefe von ca. 4 m ü. GOK im nördlichen Teil des Baugebietes
Verfüllungen von Gräben/Baugruben sind nur mit schadstofffreiem Material zulässig.
Es dürfen keine Gartenbrunnen, Erdwärmesonden, Versickerungsanlagen und Kleinkläranlagen errichtet werden. Die Entwässerung des Baugebietes muss aus der Schutzzone W III heraus mittels dauerhaft dichter Entwässerungssysteme erfolgen.
Die Wasserschutzgebietsverordnung vom 01.03.1977 mit der Ergänzung vom 05.11.1981 ist einzuhalten.

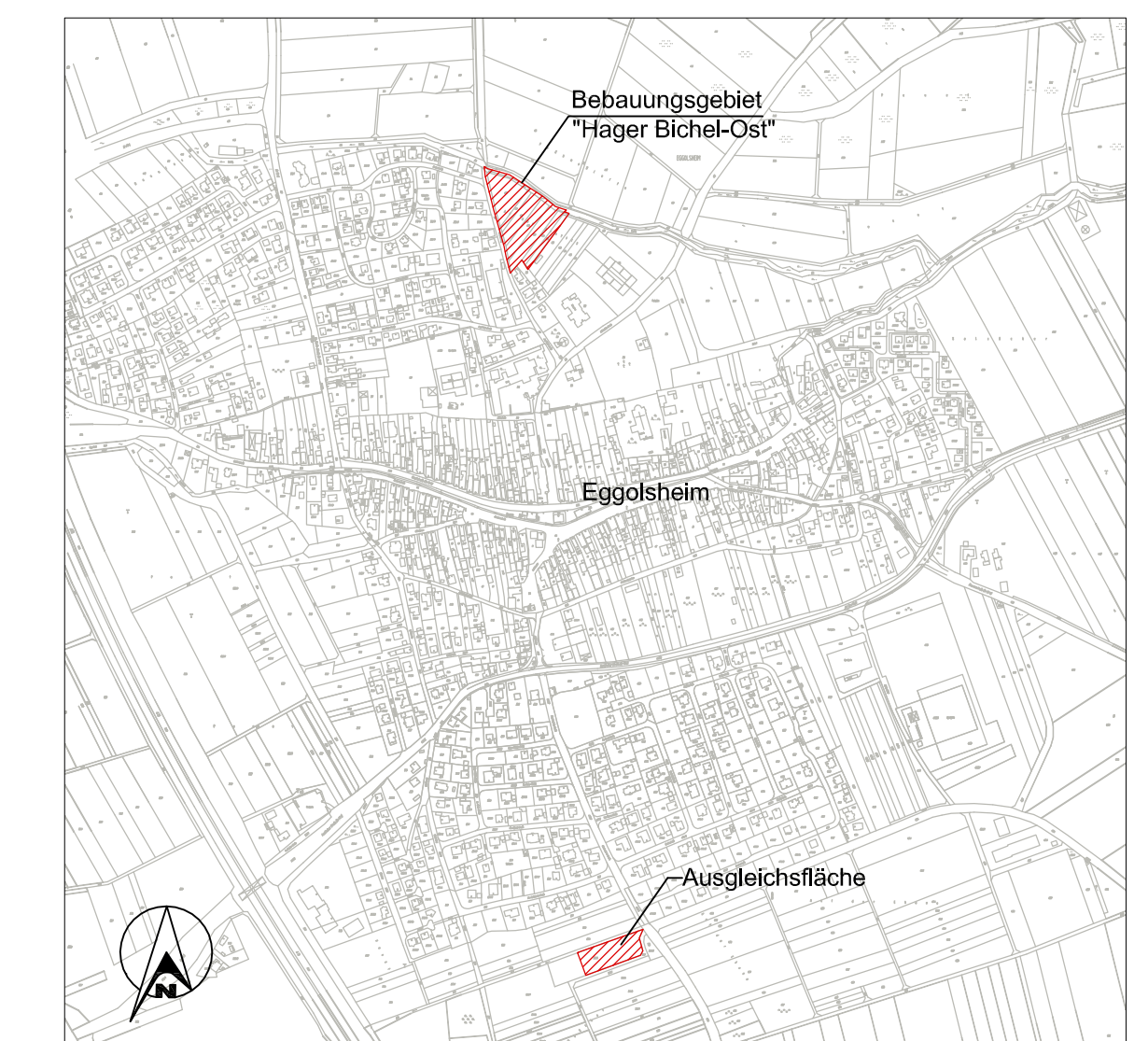


C. Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen
 2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 3. Flurstücksnummer
 4. Bestehende Bebauung
 5. Hauptgebäude
 6. Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden.
Die Erstellung eines Baugrundgutachtens wird empfohlen.
Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zu sammeln (Zisternen) und für die Gartenbewässerung oder für die Toiletten-spülung zu verwenden. Die Größe der Auffangbehälter sollte pro 100 m² Dachfläche 2 m³ nicht unterschreiten.
 7. Rückstausicherung, Kellerentwässerung
Die Kellergeschoße sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern. Eine wasserdichte Wanne wird empfohlen.
 8. Müllgefäße
Die Müllgefäße sind an der durchgängig befahrbaren Straße "An der Brettig" bereitzustellen.
 9. Wohngebäude
Auf die Gestaltungssatzung des Marktes Eggolsheim wird verwiesen.
 10. Alllasten
Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Alllastenverdacht schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim LRA Forchheim unverzüglich zu informieren.
- VERFAHRENSVERMERKE**
- A) Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 06.03.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.03.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
 - B) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.03.2012 hat in der Zeit vom 30.03.2012 bis 30.04.2012 stattgefunden.
 - C) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.03.2012 hat in der Zeit vom 30.03.2012 bis 30.04.2012 stattgefunden.
 - D) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.07.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.08.2012 bis 07.09.2012 beteiligt.
 - E) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.07.2012 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.08.2012 bis 03.09.2012 öffentlich ausgelegt.
 - F) Der Markt Eggolsheim hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 23.10.2012 den Bauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.10.2012 als Satzung beschlossen.
Markt Eggolsheim, den 04.02.2012
.....
(Gemeinde, Siegel)
.....
(Claus Schwarzmann, 1. Bürgermeister)
 - G) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 14.02.2013 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Markt Eggolsheim, den 14.02.2013
.....
(Gemeinde, Siegel)
.....
(Claus Schwarzmann, 1. Bürgermeister)



Ausgleichsfläche M 1:2.500



Übersichtslageplan M 1:10.000



PROJEKT	<p>MARKT EGGOLSHEIM LANDKREIS FORCHHEIM</p> <p>BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN "HAGER BICHEL-OST", EGGOLSHEIM</p>
DARSTELLUNG	<p>BEBAUUNGSPLAN M 1:1000</p> <p>Fassung vom 17.10.2012</p>
ENTWURF	<p>INGENIEURBÜRO SAUER+HARRER</p> <p>In der Büg 12 91330 Eggolsheim fon 09191 - 7169040 fax 09191 - 7169069 info@sauer-harrer.de</p>