

# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN SCHOTTWIASEN OST

**Textteil zum Baueingetragenen und Grünordnungsplan "Schottwiesen Ost", Markt Eggolsheim, Landkreis Forchheim. Grundlage des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist der Aufstellungsbeschluss des Marktgemeinderates Eggolsheim vom 30.01.2018.**

Präambel:  
Der Markt Eggolsheim erlässt auf Grund  
a) des Baueingetragenen (BauEG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)  
b) der Bauzuvorverordnung (BauZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)  
c) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 558; BayRS 2132-1-1), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375) geändert worden ist  
d) der Gemeindeförderung (GF) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796; BayRS 2020-1-1), die zuletzt durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260) geändert worden ist  
e) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Art. 4 des Gesetzes vom 15. September 2017 geändert worden ist  
f) des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82; BayRS 791-1-1), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2018 (GVBl. S. 804) geändert worden ist

**A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauVO und DIN 18005**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauVO)**  
1.1 Mischgebiete (§ 8 BauVO)  
Gemäß § 4 Abs. 4 und 9 BauVO in Verbindung mit § 18 BauVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 (Parkanlagen) und Nr. 8 BauVO (Vergnügungstätten) zulässigen Nutzungen sowie die nach Abs. 3 (Vergnügungstätten) ausnahmsweise zulässige Nutzung nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Charakter des Gebietes beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.  
1.2 Gewerbegebiete (§ 8 BauVO)  
Die im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauVO Nrn. 3 und 4 (3. Taxistand, 4. Anlagen für sportliche Zwecke) sowie ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauVO Nrn. 3 (Vergnügungstätten) sind nicht zulässig, da sie nicht dem primären Nutzungszweck eines Gewerbegebietes, der hier städtebaulich gezielte Bebauung neuer und den Charakter des Gebietes beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.  
Zusätzlich sind die im städtebaulichen Mischgebiet ("Teilfläche TF 1") ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauVO Nr. 1 (Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet sind) und im besonderen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, entsprechen bzw. die Struktur und städtebauliche Ordnung in der umgebenden Bebauung beeinträchtigen.  
Für alle Gewerbegebiete werden im Rahmen einer durchgeführten Geräuschkontingierung gemäß DIN 45691 flächenbezogene Schalleistungspegel für den Tag- und Nachtzeitraum festgesetzt (vgl. Pkt. A 15.3.1).
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16-21a BauVO)**  
2.1 Zahl der Vollgeschosse  
2.1.1 Maximal 11 Vollgeschosse zulässig; Z = 11.  
2.2 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauVO)  
2.3 Geschossflächenzahl GRZF (§§ 16, 17 und 20 BauVO)  
2.4 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauVO)  
2.4.1 Firsthöhe im Mischgebiet (MI)  
Die maximale Firsthöhe beträgt 10,00 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschosskantenoberkante (EFKO) bis zum obersten Abschluss des Gebäudes. Bei Flachdächern gilt die zulässige Traufhöhe (8,00 m) als Firsthöhe.  
2.4.2 Firsthöhe im Gewerbegebiet (GE)  
Die maximale Firsthöhe beträgt 10,00 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschosskantenoberkante (EFKO) bis zum obersten Abschluss des Gebäudes.  
2.4.3 Überschreitungen durch untergeordnete oder betriebsnotwendige Bauteile (haustechnische Anlagen, Schornsteine, Siloauflaufe, Aufzugtürme, Antennen, Lichtkuppeln, Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, etc.) sind zugelassen.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauVO)**  
3.1 Offene Bauweise im Mischgebiet (MI) (§ 22 Abs. 2 BauVO)  
3.2 Abweichende Bauweise im Gewerbegebiet (GE) (§ 22 Abs. 1 BauVO)  
3.2.1 Da es sich um Gebiete mit entsprechenden Nutzungsansprüchen handelt, darf die Gebäudelänge auch 50 m überschreiten.  
3.3 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauVO)  
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO, die durch die Baugrenzen ausgewiesene überörtliche Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen (e. o.) eingehalten werden.
- Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**  
6.1 Straßenverkehrsflächen mit Gehweg  
6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche  
6.3 Straßenbegrenzungslinie  
6.4 Radius Wendeanlagen
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)**  
7.1 Geplante Trafostation
- Hauptversorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**  
8.1 Abwasserleitung geplant  
8.2 20-kV-Erdkabel bestehend (unterirdisch) mit Schutzreifen
- Die zur Erschließung des Baugbietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Versorgungsleitungen und Versorgungsanlagen sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichem Grund zu verlegen.**
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**  
9.1 Öffentliche Grünflächen  
Die öffentlichen Grünflächen sind naturnah mit Strauch- und Baumflanzungen zu gestalten (Artenauswahl siehe Begründung) und extensiv zu pflegen. Zur Freihaltung der Sichtflächen sind im Bereich von Einmündungen die Bepflanzungen auf eine Gesamthöhe von ca. 80 cm zu begrenzen.  
9.2 Private Grünflächen und Begründerbindung innerhalb der Grundstücksflächen  
Die privaten Grünflächen sowie nicht überbaubare oder durch Nebenanlagen und Wegelassen überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten (Artenauswahl siehe Begründung) und dauerhaft zu unterhalten. Nadelgehölze (>10m) sowie eine räumliche Einfriedung des Grundstücks mit Nadelgehölzen ist zulässig. Fassaden- und Wandbegrünungen sind zulässig. Baugruben sind ein qualifizierter Freizeitsportplatz zu bepflanzen, der die gründerischen Festsetzungen nachweist.  
9.3 Minimierung der Versiegelung  
Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, insbesondere im Bereich von Stellplätzen und Wegen etc., sind wasserundurchlässige Beläge zu verwenden.  
9.4 Begrünung von Stellplätzen  
Nicht überbaute Stellplätze sind durch Baum- und Strauchflanzungen zu gliedern. Pro 5 Stellplätze ist ein mind. 1,5 m breiter Pflanzenstreifen mit mind. 12 cm durchwurzelbarem Substrat vorzusehen und mit einem standorttechnischen Laubbaum oder Sträucher (Artenauswahl siehe Begründung) zu bepflanzen.
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**  
13.1 Pflegezone für Bäume  
Zur Erhaltung der Baulinie ist innerhalb der Bauparzellen pro 400 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (Mindestqualität Hochstamm, 3kv, SuL 16-18, mB, Artenauswahl siehe Begründung). Die Pflanzstellen sind dabei nach Möglichkeit mit mind. 12 cm durchwurzelbarem Substrat herzustellen. Die dargestellten Einzelbaumstandorte sind als Hinweis zu sehen und sind letztendlich nicht bindend.  
13.2 Festsetzung von Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB innerhalb des Geltungsbereiches  
Als Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des anstehenden Bebauungsplanes sind die Flächen Flst. 4173, ca. 10.973 m<sup>2</sup> festgesetzt. Entwicklungsziele der Teilflächen sind jeweils extensives Grünland im Anschluss an Forststrassen (Flst. Nr. 107) bzw. Stilleweiser (Flst. Nr. 4173).  
13.3 Artenschutzmaßnahmen  
Die Rodung von Gehölzen ist gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September verboten und somit nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig.  
Zur Vermeidung von "Lichtfallen" für nachtaktive Insekten sind für Außenbeleuchtungen insektensichere Leuchtmittel (LED) mit geringer UV- und Blaulichtanteil oder Naturnaherstrahlungsleuchten zu verwenden.
- Sonstige Planzeichen**  
15.1 Umgebung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 23 BauGB)  
Garagen, Carports und Stellplätze können überall auf dem Grundstück errichtet werden, soweit die Vorschriften der BayBO eingehalten werden.  
Gehwegen und Carports müssen der BayBO entsprechen.  
15.2 MI, GE, Fz, L und Leitungenrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB und Abs. 6 BauGB)  
Leitungsrecht zur Sicherung der geplanten Wasserleitung sowie des 20kV-Erdkabels

## VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

- Umgebung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 23 BauGB)
- MI, GE, Fz, L und Leitungenrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB und Abs. 6 BauGB)
- Leitungsrecht zur Sicherung der geplanten Wasserleitung sowie des 20kV-Erdkabels

Teilfläche	Emissionskontingenz L <sub>eq</sub> tags (6-22 Uhr)	nachts (22-6 Uhr)
TF 1 - GE Nord	57	42
TF 2 - GE Süd	57	42
TF 3 - MI Nord	53	37
TF 4 - MI Süd	56	42

- Verkehrsmittel**  
Auf die Ausführungen zum Immissionsschutz in der Begründung zum Bebauungsplan und die entsprechende schalltechnische Untersuchung der IBA3 Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth, vom 12.06.2017 wird explizit hingewiesen.  
Für das gesamte Plangebiet werden aufgrund der festgestellten Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte in punkto Verkehrsmittel (gemäß DIN 18005) passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.  
Ruhezonen sind generell auf der baufälligen Gebäudeseite anzusetzen.  
In den Gewerbegebieten sind bei Wohnungen und Ruheräumen des Aufsicht- und Betriebspersonals sowie für Betriebsinhaber- und Betriebsleiter zur Einhaltung der Bundeslärmschutzverordnung (40-44 dB(A)) einzuhalten.  
In den Mischgebieten sind zur Erhaltung gesunder Wohn- und Ruhevhältnisse in den Ruheräumen an allen Fassaden Schalldämmfenster der Klasse IV (Schalldämmmaß von 40-44 dB(A)) einzuhalten. Zusätzlich müssen für alle Schlafräume (Schlafzimmer sowie Kinder- und Gästezimmer) schalldämmende Schalldämmfenster der Klasse IV (Schalldämmmaß von 40-44 dB(A)) einzuhalten.  
Alle übrigen Bauteile müssen mit den festgesetzten Bereichen mit Überschreitungen ein Schalldämmmaß von mind. 20 dB(A) aufweisen.  
Der Nachweis der notwendigen schalltechnischen Dimensionierung von relevanten Bauteilen (Wände, Fenster, Dachstuhl) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch einen Sachkundigen zu erbringen.  
Die Festsetzungen beziehen sich auf den kompletten Geltungsbereich und sind ohne Plansymbol gültig.
- Erschütterungsschutz**  
Die dem Baukörper am nächsten liegende Gebäudemasse im nordwestlichen Gewerbegebiet (2 Grundstücke) ist mit entsprechenden Elementen zur Reduzierung von Erschütterungen unter dem Fundament auszustatten.  
Erschütterungsreduzierende Elementen, wie Matten sind geeignete Erdkopplungselemente, Erschütterungsreduzierende Maßnahmen, müssen auf das jeweilige Gebäude abgestimmt werden und deshalb müssen entsprechende statische, dynamische Berechnungen und Dimensionierungen durchgeführt werden.  
15.4 Grenze des üblichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Ausnahmen (§ 31 BauGB)**  
Es sind alle Dachneigungen zulässig, die den Vorschriften der Bay. Bauordnung entsprechen (z. B. geringfügige Über- oder Unterschreitung der festgesetzten Maßzahlen oder individuell gestaltete Bauwerke) können als Ausnahmen zugelassen werden. Eine Über- und Unterschreitung der Maßzahlen ist bis maximal 10% zulässig. Die notwendigen Abstandsflächen gemäß BayBO müssen jedoch eingehalten werden.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen**  
1. Gebäude  
1.1 Dachform  
Es sind alle Dachformen zulässig, solange die festgesetzten Firsthöhen eingehalten werden.  
1.2 Dachneigung  
Es sind alle Dachneigungen zulässig, solange die festgesetzten Firsthöhen eingehalten werden.  
1.3 Dachbedeckung und Dachaufbauten  
Es sind alle Dachbedeckungen zulässig. Die Vorschriften der Bay. Bauordnung sind zu beachten. Bei der Verwendung von Dachziegel sind rote, rotbraune oder anthrazitfarbene Ziegel zu verwenden, außerdem sind glänzende Ziegel nicht zulässig.  
Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung von mehr als 40° zugelassen. Die Gesamtgröße der Giebeln darf je Dachseite die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand der Giebel zu Giebelhöhe beträgt 1,50 m.  
Dachbedeckungen aus unbeschichtetem oder ungepinnt beschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig.  
Sonnenkollektoren und Dachflächenfenster sind zugelassen.  
Negative Dachneigungen sind nicht zulässig.  
1.4 Fassadengestaltung  
Außenputz, Strohputz, Holzverkleidungen, Metallverkleidungen sowie Stahlfächen und großflächige Verglasungen sind zulässig. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzuschließen.  
1.5 Stellung der baulichen Anlagen  
Die Firsthöhe ist frei wählbar.  
1.6 Höhenlage der Gebäude  
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (EFK) darf maximal 30 cm über der neu herzustellenden Straßenlage liegen.  
2. Garagen, Carports und Stellplätze  
2.1 Dachform bei Garagen und Carports  
Es sind alle Dachformen zulässig.  
2.2 Die Festlegungen der BayBO zu den Garagen sind verbindlich.  
2.3 Dachbedeckung  
Es sind alle Dachbedeckungen zulässig.  
2.4 Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin, vor Carports mindestens 1 m, einzuhalten. Der Stauraum darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einer Einfriedung versehen werden, wenn diese einen Antrieb mit Fernbedienung aufweist.  
2.5 Stellplätze  
Die Stellplätze sind gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung nachzuweisen.  
3. Geländeanpassung  
Veränderungen des natürlichen Bodenerlebens, wie Aufschüttungen dürfen bis maximal 30 cm über dem Niveau der Erschließungsstraße durchgeführt werden. Bezugspunkt ist das mittlere, an das Grundstück angrenzende Straßenniveau. Aufschüttungen müssen sich in die Eigenart der natürlichen Geländeoberfläche einfügen. Terrassenaufschüttungen über 45° sind nicht zulässig.  
4. Einfriedungen  
Grundstückseinfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Die Höhe der Einfriedungen wird auf max. 2,00 m begrenzt. Dies gilt nicht für Hecken.  
Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von 25 cm zulässig.  
Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufliegen.  
Höhenunterschiede müssen hinter dem Zaun oder dem Straßenkörper als bepflanzen Böschen ausgeglichen werden.
- C. Hinweise**  
1. Bestehende Grundstücksgrenzen  
2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen  
3. Vorgeschlagene Grundstückszugehörigkeit  
4. Flurstücknummern  
5. Bestehende bauliche Anlagen  
6. Hausbeispiele  
7. Bemalung  
8. Bestehende Bauweise mit Parkplätzen (außerhalb des Geltungsbereiches)  
9. Möglicher Kriecher Wasserlauf Eggenbach  
10. Zur Gewährleistung einer bodenschonenden Ausführung der Bauarbeiten, sind DIN 18915 und DIN 19731 sowie § 12 BBodSchV zu beachten.  
11. Rückstausicherung, Kellerentwässerung  
Die Kellerentwässerung ist gegen Rückstau entsprechend zu sichern. Es wird empfohlen, erhöhte Anforderungen an die Kellerabdichtungen zu beachten (wasserdichte Ausführung).  
12. Baustoffe, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit beeinträchtigen und deren Einsatz nach dem Stand der Technik möglich ist, sollen nicht verwendet werden.  
13. Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf Verkehrsflächen, Anlagen und angrenzende Grünflächen abgeleitet werden.  
Für die vollständige Dacheinweisung sollen auf den Grundstücken Möglichkeiten zur Versickerung oder zum Rückhalt geschaffen werden.  
Für die vollständige Dacheinweisung 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 wasserempfindlichen Stoffen umgegangen wird oder auf denen Auslässe von wasserempfindlichen Stoffen nicht ausgeschlossen werden können, sind grundsätzlich nicht wasserempfindlich.  
Hinrichtungen der Niederschlagswasserbeseitigung ist das DWA-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und A 138 (Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten.  
14. Grenzabstände bei Bepflanzungen  
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände 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  
Alle Neupflanzungen im Nachbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestabstandsflächen ist die Bahnordnung BRG zu beachten. Auf die Verkehrszeichenpflicht des jeweiligen Grundstückseigentümers wird hingewiesen.  
Der Mindestabstandsflächen zu nachfolgenden Gleisen ergibt sich aus der Entwurfshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückstau) u. a. ständig zu gewährleisten.  
Trassen  
Unzulässige Versorgungsleitungen sind zur Betriebsicherheit und Reparaturmöglichkeit von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und leitungsrelevante Sträucher dürfen aus Gründen des Baumstuhls (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse entfernt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayerischen Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im Merkblatt über Baumstände und elektrische Versorgungsleitungen und Versorgungsleitungen, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrsplanung, bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.



**Legende Ausgleichsmaßnahme**

- Extensives Grünland (ca. 338 qm)
- Maßnahmen und Pflege: Mahd ab 01.07. mit Mähmulch, ohne Düngung; Anfrähen für 2 Jahre zusätzlicher Mähmulch im darauffolgenden Jahr
- Ausgleichsflächen zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Eggolsheim Wertstoffhof" und landschaftspflegerischen Begleitplan "Geh- und Radweg Eggolsheim Bahnhofseidung", Markt Eggolsheim

**Hinweise**

- 20-kV-Freileitung (Bayerwerk Netz GmbH) mit Schutzzonebereich mindestens 10 m
- Abstände entsg. DIN VDE 0210 sind einzuhalten
- Blotfläche der Bay. Biotopkartierung mit Biotopnummer

**Markt Eggolsheim**  
Bau- und Grünordnungsplan "Schottwiesen Ost"  
Ausgleichsplanung, Fl.Nr. 167, Gmkg. Neues  
maßstab: 1:200  
datum: 20.09.2018

**TEAM 4 Bauernschnitt + Enders + Wehner**  
Landchaftsarchitekten | Stadtplaner | Gmkg  
90401 Nürnberg oedenburger str. 65  
t: 0911/39357-0 f: 39357-99  
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

**Legende Ausgleichsmaßnahmen**

- Ökologische Flst. 4173, ca. 10.973 m<sup>2</sup>
- Ausgleichsfläche (6.125 qm)
- Bestand: Acker
- Entwicklungsziel  
Artenreiches Extensivgrünland;  
Ansaat extensiver Wiesenmischung;  
2-schürige Mahd ab 01.06. und Ende August / Anfang September mit Nutzung des Mähgutes

**Markt Eggolsheim**  
Bau- und Grünordnungsplan "Schottwiesen Ost"  
Ausgleichsplanung, Fl.Nr. 4173, Gmkg. Eggolsheim  
maßstab: 1:200  
datum: 20.09.2018

**TEAM 4 Bauernschnitt + Enders + Wehner**  
Landchaftsarchitekten | Stadtplaner | Gmkg  
90401 Nürnberg oedenburger str. 65  
t: 0911/39357-0 f: 39357-99  
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

- Müllbehälter  
Alle Müllbehälter sind auf dem jeweiligen Grundstück im Bereich der Straßennähe zur Müllabfuhr bereitzustellen. Erdreichlose Flächen sind im Rahmen der Bauarbeiten nachzuweisen.
- Verkehrsflächen und Beleuchtungsanlagen  
Beleuchtungs- und Verkehrsflächen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalgräten der Eisenbahn) jederzeit ausgeschlossen ist.  
Verkehrsflächen, die den Verkehrsleitern ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Begründung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 SVO wird verwiesen.  
Verkehrsflächen und Beleuchtungsanlagen (z. B. Hausnummern) sind so anzulegen, dass sowohl der Verkehrsteilnehmer auf der BAB A73 als auch die Bewohner der Nachbargrundstücke nicht geblendet werden.  
Gegenüber dem Straßenbauamt können keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.
- 20-kV-Freileitung (außerhalb des Geltungsbereiches)  
Für die 20-kV-Freileitungen der Bayerwerk im Bereich der Fl.Nr. 167, Gmkg. Neues a.F.R., ist ein Schutzzonebereich von 10,0 m beidseitig der Leitungsachse zu beachten. Innerhalb des Schutzzonebereiches ist nur eine eingeschränkte Bebauung und Bepflanzung möglich. Die Abstände entsprechend DIN VDE 0210 sind einzuhalten.
- Denkmalschutz  
Für Bodendenkmals jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.  
Art. 8 Abs. 1 DmSchG: Wer Bodendenkmal aufdeckt, 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 Verpächters befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Abnahmevertrages teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeit befreit.  
Art. 8 Abs. 2 DmSchG: 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, Mauer-, Metallgegenstände, Steinerteile, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Tel. 0951-4095-30; Fax: 0951-4095-42) mitgeteilt werden.
- Denkmal von haustechnischen Anlagen  
Für den Betrieb haustechnischer Anlagen (Wärmepumpen, Lüftungsanlagen etc.) ist am maßgeblichen Immissionsort (jeweils 0,20 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedingten Raumes in der Nachbarschaft) ein Teilbereichspegel I, S. o. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA-Lärm tags (60 dB bis 22:00 Uhr) von max. 45 dB(A) und nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) von 34 dB(A) einzuhalten. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Werte obliegt am Bedarf-fall- den jeweiligen Betreibern.
- Altlasten  
Die das Planungsgebiet umfassenden Flurstücke sind im Altlastenkataster des Landkreises Forchheim nicht aufgeführt. Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastenverdacht schließen lassen, ist das Landesamt Forchheim unverzüglich zu informieren, Welterhin wäre bei Altlastverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Markt Eggolsheim hat in der Sitzung vom 30.01.2018 den Bau- und Grünordnungsplan "Schottwiesen Ost" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bau- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 20.03.2018 hat in der Zeit vom 30.04.2018 bis 06.06.2018 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bau- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 20.03.2018 hat mit Schreiben vom 20.04.2018 bis 06.06.2018 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bau- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 25.09.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.10.2018 bis 23.11.2018 beteiligt.
- Der Entwurf des Bau- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 25.09.2018 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.10.2018 bis 23.11.2018 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung des Bau- und Grünordnungsplanes wurde am 05.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Markt Eggolsheim hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 04.12.2018 den Bau- und Grünordnungsplan "Schottwiesen Ost", gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.09.2018 als Satzung beschlossen.

Eggolsheim, den ..... (Siegel)

1. Bürgermeister

## BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN SCHOTTWIASEN OST

MARKT EGGOLSHEIM  
LANDKREIS FORCHHEIM



**BERG, 20.03.2018**  
**GEA.: 25.09.2018**  
**SATZUNGSBESCHLUSS: 04.12.2018**

**ENTWURFSVERFASSER**  
BÜRO FÜR STÄDTBAU UND BAULEITPLANUNG  
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR  
Hainstraße 12, 90547 Bamberg, Tel. 0951/59393, Fax 0951/59593  
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de

**TEAM 4 Bauernschnitt + Enders + Wehner**  
Landchaftsarchitekten | Stadtplaner | Gmkg  
90401 Nürnberg oedenburger str. 65  
t: 0911/39357-0 f: 39357-99  
www.team4-planung.de info@team4-planung.de