

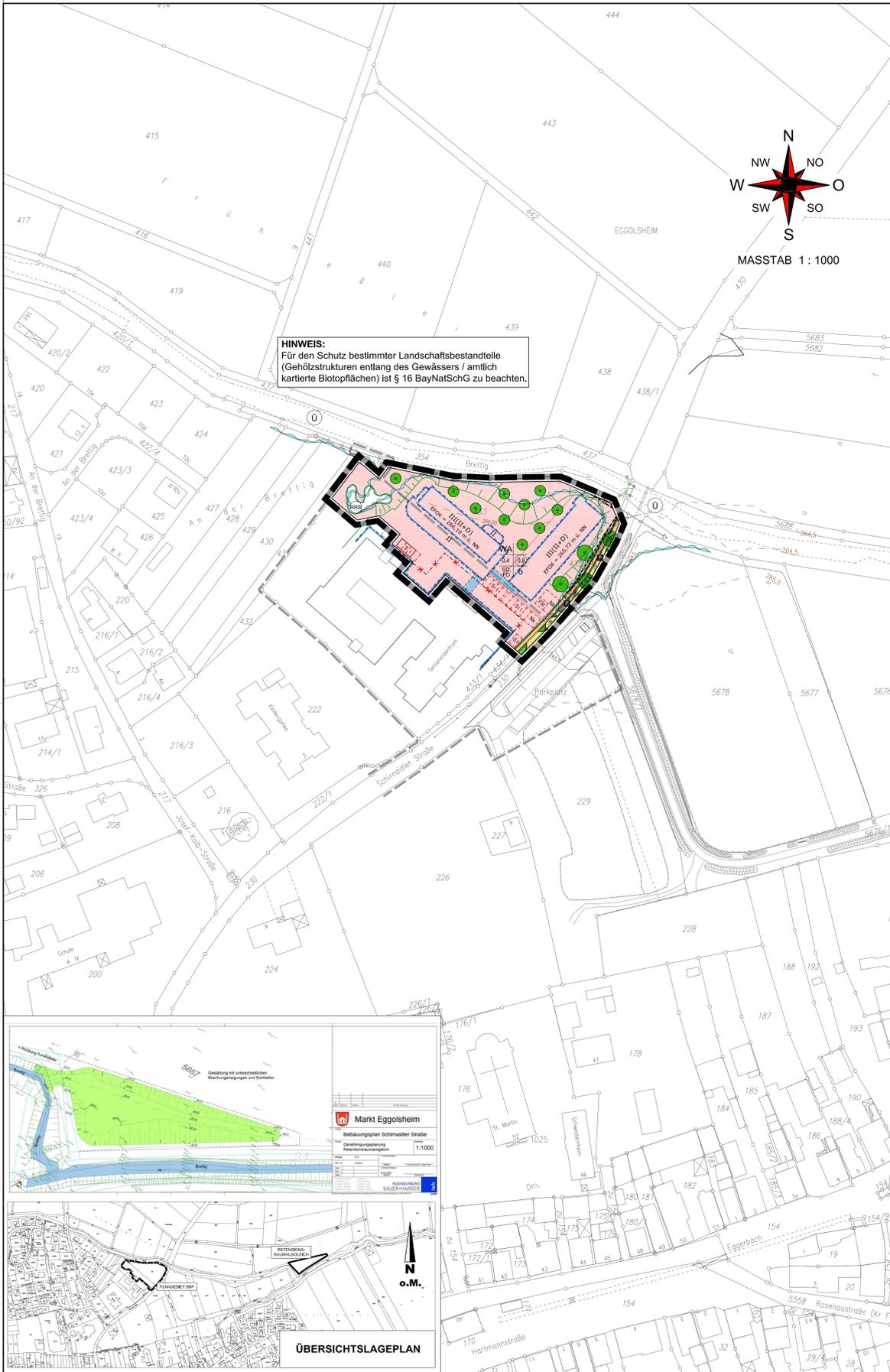


**MARKT
EGGOLSHEIM**

**LANDKREIS
FORCHHEIM**

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN SENIORENWOHNEN II

UND 1. TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANES SENIORENWOHNHEIM AN DER SCHIRNAIDLER STRASSE



HINWEIS:
Für den Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile (Gehölzstrukturen entlang des Gewässers / amtlich kartierte Biotopflächen) ist § 16 BayNatSchG zu beachten.



ÜBERSICHTSLAGEPLAN

Textteil zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Seniorenwohnen II" und zur 1. Teiländerung des "Bebauungs- und Grünordnungsplanes Seniorenwohnen an der Schirnaidler Straße", Markt Eggolsheim, Landkreis Forchheim, vom 26.11.2019.

Präambel
Der Markt Eggolsheim erlässt auf Grund

- a) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist
- b) der Bauzoneneinrichtung (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. 588, BayRS 2132-1-8), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juni 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist
- d) der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-4), die zuletzt durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737) geändert worden ist
- e) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- f) des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch das Gesetz vom 21. Februar 2020 (GVBl. S. 34) geändert worden ist
- g) der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. S. 1037) geändert worden ist

folgenden Bebauungs- und Grünordnungsplan, bestehend aus Festsetzungen durch Planzeichen und den textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom 26.05.2020 als Satzung

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

- 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. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbaren angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.
 - 1.2 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)
 - 2.1 Zahl der Vollgeschosse
 - 2.1.1 Maximal II Vollgeschosse zulässig; Z = II.
 - 2.1.2 Maximal III Vollgeschosse zulässig; Z = III (H+D). Das dritte Vollgeschoss ist nur im Dachgeschoss zulässig.
 - 2.2 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO) Gemäß Planschrieb
 - 2.3 Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauNVO) Gemäß Planschrieb
 - 2.4 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 - 2.4.1 Traufseitige Wandhöhe: Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt bei II,00 m. Bei II+D beträgt die maximale traufseitige Wandhöhe 6,00 m. Gemessen wird jeweils von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand / OK Dachstuhl.
 - 2.4.2 Firsthöhe: Bei Flachdächern gilt die zulässige traufseitige Wandhöhe als Firsthöhe. Bei Satteldächern beträgt die maximale Firsthöhe 11,50 m. Gemessen wird von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zum oberen Abschluss des Gebäudes.
- 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)
 - 3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Die städtebauliche begründete und erwünschte Nachverdichtung im Innenbereich bzw. die sinnvolle Entwicklung erfordert die Inanspruchnahme des Art. 6 Abs. 5 BayBO und damit die Festsetzung von Abstandslinien, die dortigen Werte unterschreiten. Das Heranrücken an die Nachbaugrenzen wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen geregelt.
 - 3.2.1 Baugrenze des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Seniorenwohnen an der Schirnaidler Straße", zu beseitigen
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.1 Straßenverkehrsfläche
 - 6.2 Gehweg
 - 6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
 - 6.3.1 Öffentliche Parkfläche
 - 6.4 Straßenbegrenzungslinie
- Hauptversorgungsanlagen und Hauptwasserleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 - 8.1 Bestehende Abwasserleitung
 - 8.2 Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Versorgungskabel und Versorgungsleitungen 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
Öffentliche Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.
 - 9.2 Begrünungsbindung innerhalb der Grundstücksflächen.
Die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Wege und Stellplätze überplante Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten, mit Strauch- und Baumplantagen aus überaus standorttreuen Laubgehölze (Artauswahl siehe Anlagenliste) zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Die zu 1. Nachgelagerte 1. und 2. Wachordnung (r-tim) sowie eine randliche Einfriedung mit Nadelgehölzreihen ist zulässig. Fassaden- und Wandbegrünungen sowie Flachdachbegrünungen sind zulässig.
- Artenliste standorttreuer Gehölze:**
 - Großbäume**
Spitzahorn (Acer platanoides)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Stieleiche (Quercus robur)
Winterlinde (Tilia cordata)
 - Mittelgroße und kleine Bäume**
Feldahorn (Acer campestre)
Buche (Betula pendula)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Salweide (Salix caprea)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Obstgehölze in Sorten
 - Straucher**
Hartweide (Cornus sanguinea)
Hasel (Corylus avellana)
Weißdorn (Crataegus monogyna und laevigata)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Faulbaum (Rhamnus frangula)
Berg-Johanniskraut (Ribes alpinum)
Hundsrose (Rosa canina)
Holunder (Sambucus nigra)
Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
Schlehe (Prunus spinosa)
Pflaumenkirschen (Elaeagnus europaeus)
- 9.3 Minimierung von Versiegelungen
Im Bereich von Stellplätzen und Wegen etc. sollen wasserundurchlässige Beläge verwendet werden.



VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

- 13.3 **Artenschutzmaßnahmen**
Die Rodung von Hecken ist gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September verboten und somit nur außerhalb der Vogelzugzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig.
Die Beschneidung der Freiflächen hat zum Schutz nachtaktiver Insekten ausschließlich mit Natrium-Niederdrucklampen sowie LED-Lampen mit reduziertem Blauanteil und einer Lichttemperatur unter 3000 Kelvin zu erfolgen. Sämtliche Lampen, die im Blaulichtbereich abstrahlen sind unzulässig.
15. **Sonstige Planzeichen**
 - 15.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - 15.1.1 Stellplätze
Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, soweit diese explizit im Plan dargestellt sind.
 - 15.1.2 Fahrrad-Stellplätze
 - 15.1.3 Nebenanlagen
 - 15.1.4 Geplante Überdachung / Durchgang
 - 15.2 Mf Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Leitungsrecht zugunsten der bestehenden Aneinanderreihung
Das Leitungsrecht ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.
 - 15.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 15.4 Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Seniorenwohnen an der Schirnaidler Straße"



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

1. **Wohngebäude**
 - 1.1 Dachform
Es sind nur Satteldächer und Flachdächer zulässig.
Der Dachvorsprung an der Traufe und am Ortsgang darf max. 30 cm betragen.
 - 1.2 Dachneigung
Bei Satteldächern sind Dachneigungen von 35° bis 45° zulässig.
Bei Flachdächern sind Dachneigungen von maximal 5° zulässig.
 - 1.3 Dachneigung und Dachaufbauten
 - 1.3.1 Für die Satteldächer gilt:
Für die Satteldächer hat mit naturtönen Dachziegeln zu erfolgen, glänzende Ziegel und Dachziegel sind nicht erlaubt. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zugelassen und müssen mit den übrigen Dachflächen harmonisch abgestimmt sein.
Dachgauben und negative Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
 - 1.3.2 Für die Flachdächer und fach geneigten Dächer gilt:
Es sind alle Dacheindeckungen zulässig. Die Vorschriften der Bay. Bauordnung sind zu beachten.
Bei Dacheindeckungen aus Metall sind nur dauerhaft beschichtete Materialien zulässig.
Dacheindeckungen aus unbeschichtetem oder ungeeignet beschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig.
Bei Flachdächern und fach geneigten Dächern sollte eine Dachbegrünung vorgenommen werden.
 - 1.3.2 Für die Flachdächer und fach geneigten Dächer gilt:
Es sind alle Dacheindeckungen zulässig. Die Vorschriften der Bay. Bauordnung sind zu beachten.
Bei Dacheindeckungen aus Metall sind nur dauerhaft beschichtete Materialien zulässig.
Dacheindeckungen aus unbeschichtetem oder ungeeignet beschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig.
Bei Flachdächern und fach geneigten Dächern sollte eine Dachbegrünung vorgenommen werden.
 - 1.4 Kniesock
Kniesocke bis zu einer Höhe von maximal 110 cm sind zulässig, gemessen wird dabei von der Oberkante Rohdecke DG bis Oberkante Fußplatte.
 - 1.5 Fassadengestaltung
Die Gebäude sind mit einem hellen Außenputz zu versehen. Holzverkleidungen sind zulässig.
 - 1.6 Gestaltungsgestaltung des Marktes Eggolsheim
Glt gesondert, soweit der BBP keine anderen Festsetzungen vorsieht.
 - 1.7 Höhenlage
 - 1.7.1 Gebäude "Seniorenwohnen"
Die Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) muss auf einer Höhe von 265,72 m ü. NN +/- 20cm liegen.
 - 1.7.2 Gebäude "Schweesternklausur"
Die Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) muss auf einer Höhe von 266,10 m ü. NN +/- 20cm liegen.
2. **Einfriedungen**
Grundstückseinfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Die Höhe der Einfriedung wird auf max. 1,20 m begrenzt. Dies gilt nicht für Hecken, Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufliegen. Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von 20 cm zulässig. Höhendifferenzen müssen hinter dem Zaun oder dem Straßenkörper als begründbare Böschungen ausgefüllt werden. Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.
3. **Geländeangepassung**
Veränderungen des natürlichen Bodenniveaus, 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 essent 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.
Abbochungen und Stützmauern zur Geländeabsicherung sind ebenfalls auf dem eigenen Grundstück vorzunehmen und wenn möglich als begründbare Böschungen auszuführen.
Notwendige Stützmauern sind innerhalb des Grundstücks bis zu einer Höhe von 3,50 m zulässig.

SD, FD

(Siegel)

EFOK = 265,72 m ü. NN

EFOK = 266,10 m ü. NN

(Siegel)

1. Bürgermeister

z. B. 4,33

-265,0-



15. Altlasten
Im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBOSchG sind für die im Geltungsbereich des Bauleitplanes liegenden Flächen aktuell keine Altlastenverordnungen eingetragen.
Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten gefunden, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.
16. Immission durch vorhandene städtische Gebäuden
Mögliche angrenzende oder im Umfeld des Plangebietes stehende Lärmemissionen (bestehender Friedhofsparkplatz, Kirchenglocken – sakrales und weltliches Lautes) sind in der Regel hinzunehmen.
17. Immissionen durch die Landwirtschaft
Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen (Geruch, Staub, Lärm) kommen. Diese Belastungen sind in der Regel hinzunehmen.
18. Beleuchtung
Bei der Straßenbeleuchtung und Gartenbeleuchtung sind sämtliche Lampentypen, die im Blaubereich abstrahlen (z. B. superaktive Röhren, Quecksilberdampflampen, etc.), unzulässig.

Verfahrensvermerke

1. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan "Seniorenwohnen II" und die 1. Teiländerung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Seniorenwohnen an der Schirnaidler Straße" werden gemäß § 13a BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren - in Verbindung mit den Regelungen des § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.
2. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan "Seniorenwohnen II" und die 1. Teiländerung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Seniorenwohnen an der Schirnaidler Straße" wurden vom Marktgemeinderat Eggolsheim in der Sitzung am 26.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
3. Zu den Grundzügen der Planung wurde die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 09.12.2019 bis 17.01.2020 unterrichtet.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 26.05.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.06.2020 bis 10.07.2020 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 26.05.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.06.2020 bis 10.07.2020 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde am 20.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Im Auslegungszeitraum wurden zudem alle mit dem Bebauungsplan-Verfahren zusammenhängenden Unterlagen in das Internet eingestellt.
6. Der Markt Eggolsheim hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 28.07.2020 den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Seniorenwohnen II" und die 1. Teiländerung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Seniorenwohnen an der Schirnaidler Straße" in der Fassung vom 26.05.2020 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Eggolsheim, den

1. Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Seniorenwohnen II" und die 1. Teiländerung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Seniorenwohnen an der Schirnaidler Straße" wurde am 04.06.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan "Seniorenwohnen II" und die 1. Teiländerung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Seniorenwohnen an der Schirnaidler Straße" mit Begründung werden seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Marktgemeinde Eggolsheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt Auskunft gegeben.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 BauGB sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen.

Eggolsheim, den

1. Bürgermeister

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN SENIORENWOHNEN II

UND 1. TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANES SENIORENWOHNHEIM AN DER SCHIRNAIDLER STRASSE

**MARKT EGGOLSHEIM
LANDKREIS FORCHHEIM**



Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung

BAMBERG, 26.05.2020

SATZUNGSBESCHLUSS: 28.07.2020

ENTWURFSVERFASSER

**BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
LIEDNER, LEONHARD, VALLEGER, LEONHARD
Hainstraße 12, 96047 Bamberg Tel. 0951/53933 Fax 0951/53933
e-mail: l.valleger@staedtebau-bauleitplanung.de**

**TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
96049 Nürnberg odenbergstr. 65 Tel. 0911/20257-0 Fax 39357-89
www.team4-planung.de info@team4-planung.de**