



437

435

229

227

226

R

St

St

G

F

P

P

F

P

P

P

P

P

P

P

WA II+D
0,4 (12)
SD/FD

FOK 266,0 - 266,5 m üNN

433

222

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN (Nummerierung entsprechend Planzeichenverordnung)

01. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. BauGB, §§ 1,4, BauNVO)

 Allgemeines Wohngebiet

02. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr.2 BauGB, §16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl

 Geschosflächenzahl


II+D Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß


03. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 (1) BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

SD/FD Sattel-/Flachdach

 Baugrenze

06. Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

 Strassenverkehrsfläche

 Strassenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

 Öffentliche Parkfläche

 Öffentlicher Fußweg

09. Grünflächen
(§ 9 (1) Nr.15 BauGB)

 öffentliche Grünfläche


10. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 (1) Nr.16 BauGB)

 Rückhaltungsbereich für Oberflächenwasser

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr.20, 25 BauGB)

 anzupflanzender Baum

 zu erhaltender Baum

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

 vorhandene Bebauung mit Hausnummer

 vorhandene Böschung

 vorhandene Einfriedung

 vorhandene Flurstücksgrenzen

 Flurstücksnummer

 zur Pflanzung vorgesehener Obstbaum

 vorhandener Baum

St/G Private Stellfläche / Garage

 Masse in Metern

FOK 265,0 - 265,5 m üNN geplante Höhenlage des Bauwerks



M 1 : 500

Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzungen**
 - 1.1. Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) und § 1 (9) BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind.
 - 1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig, jedoch nur außerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
2. **Maß der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die festgesetzte Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl bestimmt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kann die festgesetzte Grundflächenzahl durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten bis zu 50% überschritten werden, soweit die zeichnerischen Festsetzungen im Plan dem nicht entgegenstehen
3. **Überbaubare Grundstücksflächen**

Gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO werden Baugrenzen festgesetzt.
4. **Flächen für Stellplätze und Garagen (Art. 52 und Art. 91 BayBO)**

Die erforderlichen Stellplätze werden innerhalb des Baugrundstücks nachgewiesen. Für Besucher kann zusätzlich die öffentliche Parkfläche östlich des Friedhofs benutzt werden.
Garagen sind außerhalb der durch Baugrenzen umfassten Flächen auch an der Nachbargrenze zulässig.
Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nicht zulässig.
Die Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens mindern Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierung sind unzulässig.
5. **Öffentlicher Parkplatz**

Die Stellflächen des Parkplatzes östlich des Friedhofs (Flurnummer 226) sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens mindern Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierung sind unzulässig.
6. **Versorgungsleitungen**

Leitungen zur Versorgung des Baugebietes sind innerhalb des Geltungsbereiches unterirdisch zu verlegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).
7. **Grünordnerische Festsetzungen**

(§ 9 BauGB Abs. 1 Nr. 15, 20, 25; Abs. 1a)

 - 7.1 **Nicht überbaute Grundstücksflächen**

Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen.

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen außerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
 - 7.2 **Öffentliche Grünflächen**

Als öffentliche Grünflächen werden die Freiflächen im Bereich des Parkplatz östlich des Friedhofs sowie die Teilfläche der Flurnummer 436 festgesetzt.
Die Fläche der Flurnummer 436 ist nach der Baumaßnahme entsprechend ihres vorherigen Zustandes herzustellen.
Die Grünflächen am Parkplatz sind als extensive Wiesenflächen anzulegen. Die Baumpflanzung erfolgt gemäß zeichnerischen Hinweis mit 4 Bäumen der Pflanzliste B (Mindestqualität: Hochstamm, STU 8-10). Grünflächen innerhalb des Straßenprofils sind als Hinweis dargestellt.
 - 7.3 **Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die im Plan als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen umgrenzte Fläche wird als Ausgleichsfläche festgesetzt und dem Eingriff des Bebauungsplans zugeordnet (§ 9 Abs. 1a BauGB). Die gekennzeichnete Fläche ist als extensive Dauergrünlandfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Nach Erreichen des Entwicklungszieles der Maßnahmefläche ist dies 2x jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.
In der umgrenzten Fläche sind 17 Bäume der Pflanzliste B zu pflanzen. Apfel- und Birnbäume sind im Verhältnis 3:1 zu verwenden (Mindestqualität: Hochstamm, STU 8-10).
 - 7.4 **Erhalt und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind während der Bauphase vor Beeinträchtigungen und Schädigungen zu sichern.
Auf dem Baugrundstück sind außerhalb der als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen umgrenzten Fläche 8 Bäume der Pflanzliste C gemäß zeichnerischen Hinweisen zu pflanzen (Mindestqualität: Hochstamm, 3xv., m.B: STU 16-18). Die Standorte können im Rahmen des Freiflächengestaltung geändert werden.
Innerhalb des Straßenprofils der Schimaidler Straße und im Bereich des öffentlichen Parkplatzes sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzung 19 Laubbäume der Pflanzliste A zu pflanzen (Mindestqualität: Hochstamm, 3xv., m.B: StU 18-20). Die Pflanzabstände können zur Anlage von Zufahrten oder Zuwegungen geringfügig geändert werden. Die Gesamtzahl der Bäume ist einzuhalten.
Für die Pflanzung der Straßenbäume im Straßenraum und in den Stellflächen sind offene Baumbeete in einer Mindestgröße von 2,0 x 3,0 m anzulegen. Sollte der Platzbedarf dies nicht zulassen, so ist der durchwurzelbare Raum durch entsprechende technische Maßnahmen zu sichern. Die Baumbeete sind gegen Überfahren zu sichern.
Alle Baumpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind die festgesetzten Baumarten und Mindestqualitäten zu verwenden.

VERFAHRENSVERMERKE

- 7.5 Begrünung von Flachdächern und überdachten Stellplätzen**
Eingeschossige Flachdächer sowie Garagen und Carports die mit Flachdächern (<10° Dachneigung) ausgeführt werden, sind extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht bei Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie.
- 7.6 Aufschüttungen / Abgrabungen**
Innerhalb des Baufeldes ist ein möglichst ebenes Geländeniveau herzustellen. Erforderliche Böschungen oder Mauern sind zulässig.
- 7.7 Pflege / Unterhaltung**
Die Anlage der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Inbetriebnahme der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode fertig zu stellen. Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen.
Die Wiesenflächen sind max. 2 mal / Jahr zu mähen. Von Düngung oder der Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist allgemein abzusehen.

- 8. Bauliche Gestaltung**
Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 91 BayBO werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen.

- 8.1 Gebäudehöhe**
Keilergeschosse dürfen bis auf notwendige Zufahrten für Anlieferung nicht durch Abgrabungen des Geländes freigelegt werden.

- 8.2 Dächer**
Entsprechend der beabsichtigten Bauform sind Satteldächer bis zu einer Dachneigung von 45° sowie Flachdächer zulässig.
Als Dacheindeckung der Satteldächer sind nur Ziegel / Betondachsteine in der natürlichen Farbskala von rotbraun bis anthrazit zulässig. Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

- 8.3 Einfriedungen / Stützmauern**
Einfriedung an Grenzen zu öffentlichen oder privaten Nachbargrundstücken sind bis zu einer max. Höhe von 1,2 m zulässig. Als Einfriedung sind Zäune aus Maschendraht oder Stabgittermatten zulässig. Zäune sind mit Hecken aus Laubgehölzen zu hinterpflanzen. Bei allen Einfriedungen ist auf einen Sockel über Geländeniveau zu verzichten. Wenn Geländeneivelierungen Stützmauern erfordern, sind diese bis zu einer max. Höhe von 1,2 m zulässig. Als Material sind Ortbeton oder Drahtschotterkörbe zulässig. Stützmauern sind innerhalb des Baugrundstückes zu errichten.

9. Hinweise

9.1 Ausbauprofil

Das Ausbauprofil der Schimaidler Straße dient nur als Hinweis und kann im Rahmen der Bauausführung noch geändert werden.

9.2 Niederschlagswasser

Unverschlusstes Niederschlagswasser (Dach- und Hofflächen) ist dem gekennzeichneten Retentionsraum und gedrosselt dem Brettiggraben zuzuführen

9.3 Bodendenkmäler

Bei Realisierung der Planung in Verbindung mit Bodeneingriffen ist die amtliche Bodendenkmalpflege zu beteiligen.

10.0 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) Neugefasst durch Bek. v. 23. 9.2004, zuletzt geändert durch Art. 21 G v. 21. 6.2005
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01 1990, zuletzt geändert am 22. 04 1993 i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990
- Bayerische Bauordnung 1993 (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997, zuletzt geändert am 24. 12 2002

Anlagen

Pflanzliste A (Straßenbäume)

Acer platanoides Spitz-Ahorn
Tilia cordata 'Rancho' Kleinkronige Winter-Linde

Pflanzliste B (Obstgehölze)

Apfelbäume
'Alkmene'
'Roter Boskop'
'Roter Berlepsch'
'Rebella'

Birnbäume
'Clapp Liebling'
'Conference'
'Williams Christ'
'Alexander Lukas'

Pflanzliste C (Obstgehölze Zierform)

Malus floribunda in Sorten Vielblütiger Apfel
Pyrus calleryana 'Chanticleer' Chinesische Wildbirne

A) Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom ...27.09.2005... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ...27.10.2005... ortsüblich bekannt gemacht.

B) Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ...08.11.2005... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ...21.11.2005... bis ...21.12.2005... beteiligt.

C) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ...08.11.2005... wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ...28.11.2005... bis ...30.12.2005... durchgeführt. Der Vorentwurf mit Begründung wurde öffentlich ausgelegt.

D) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ...31.01.2006... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ...10.02.2006... bis ...11.03.2006... öffentlich ausgelegt.

E) Der Markt Eggolsheim hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom ...25.04.2006... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ...31.01.2006... als Satzung beschlossen.

Markt Eggolsheim, den ...04.05.2006...

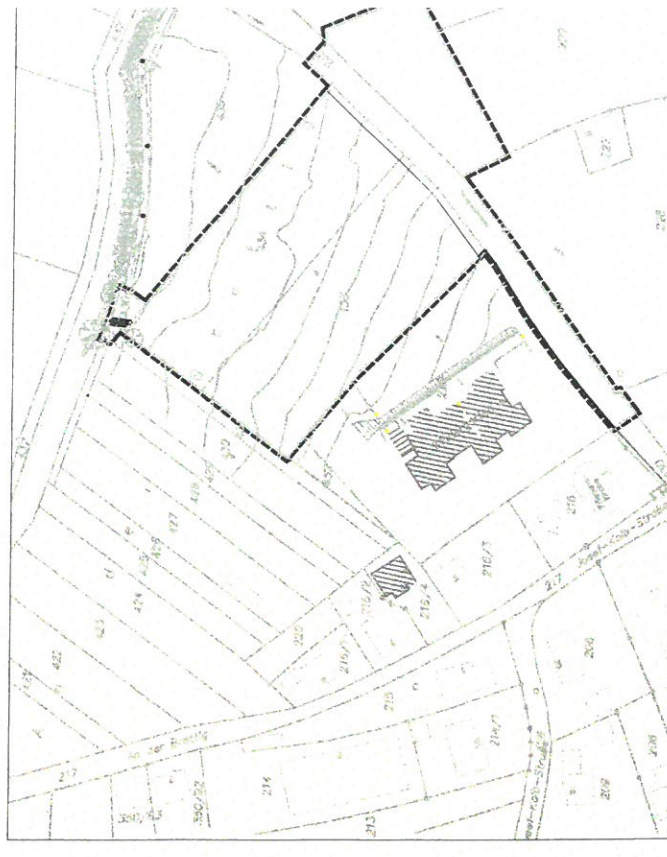


F) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ...08.06.2006... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.
Markt Eggolsheim, den ...09.06.2006...



Übersicht M: 1:2500



MARKT EGGOLSHEIM

BEBAUUNGSPLAN mit GRÜNOR Seniorenwohnheim an der Schirr

~~ENTWURF~~

MASSNAHMENTRÄGER:
CARITASVERBAND FÜR DIE ERZDIÖZESE
BAMBERG e. V.

PLANVERFASSER:
JOSEPH-STIFTUNG, BAMBERG

WGF WERKGEMEINSCHAFT FREIRAUM
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN, NÜRNBERG

Planstand: 31.01.2006

VERFAHRENSVERMERKE

- A) Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom ...27.09.2005... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ...27.10.2005... ortsüblich bekannt gemacht.
- B) Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ...08.11.2005... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ...21.11.2005... bis ...21.12.2005... beteiligt.
- C) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ...08.11.2005... wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ...28.11.2005... bis ...30.12.2005... durchgeführt. Der Vorentwurf mit Begründung wurde öffentlich ausgelegt.
- D) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ...31.01.2006... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ...10.02.2006... bis ...11.03.2006... öffentlich ausgelegt.
- E) Der Markt Eggolsheim hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom ...25.04.2006... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ...31.01.2006... als Satzung beschlossen.

Markt Eggolsheim, den ...04.05.2006...



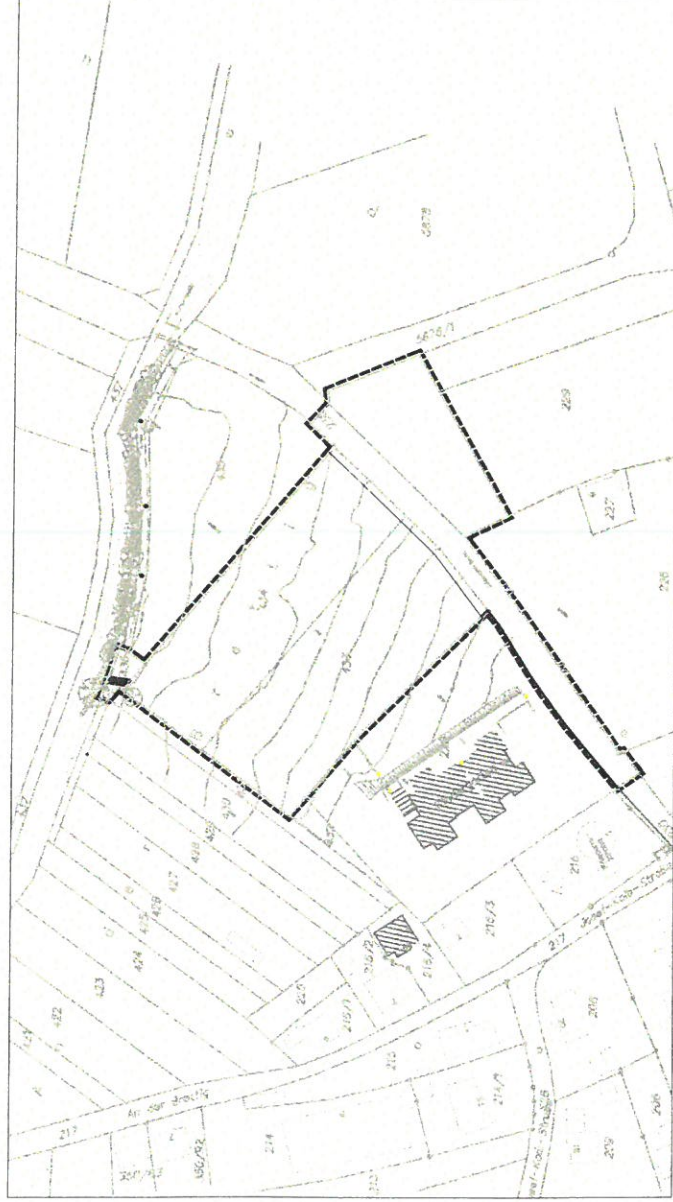
- F) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ...08.06.2006... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

Markt Eggolsheim, den ...09.06.2006...



Übersicht M: 1:2500



MARKT EGGOLSHEIM

BEBAUUNGSPLAN mit GRÜNORDNUNGSPLAN Seniorenwohnheim an der Schirnaidler Straße

~~ENTWURF~~

MASSNAHMENTRÄGER:
CARITASVERBAND FÜR DIE ERZDIOZESE
BAMBERG e.V.

PLANVERFASSER:
JOSEPH-STIFTUNG, BAMBERG

WGF WERKGEMEINSCHAFT FREIRAUM
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN, NÜRNBERG

Planstand: 31.01.2006