



≤ 7,00 m Bestandschutz für vorh. Bäume, Sträucher und Weg
Wegfläche-Fußweg und Kanal
Grundstücksgrenze
- vorhandener Kanal
- 3,00 m Abstand von Baugrenze

Gehölzraum erhalten und durch Pflanzen standortgerechter Gehölze verstärken.

Begrenzung der Fläche für Anpflanzungen

Festsetzungen gültig für das gesamte Bebauungsgebiet

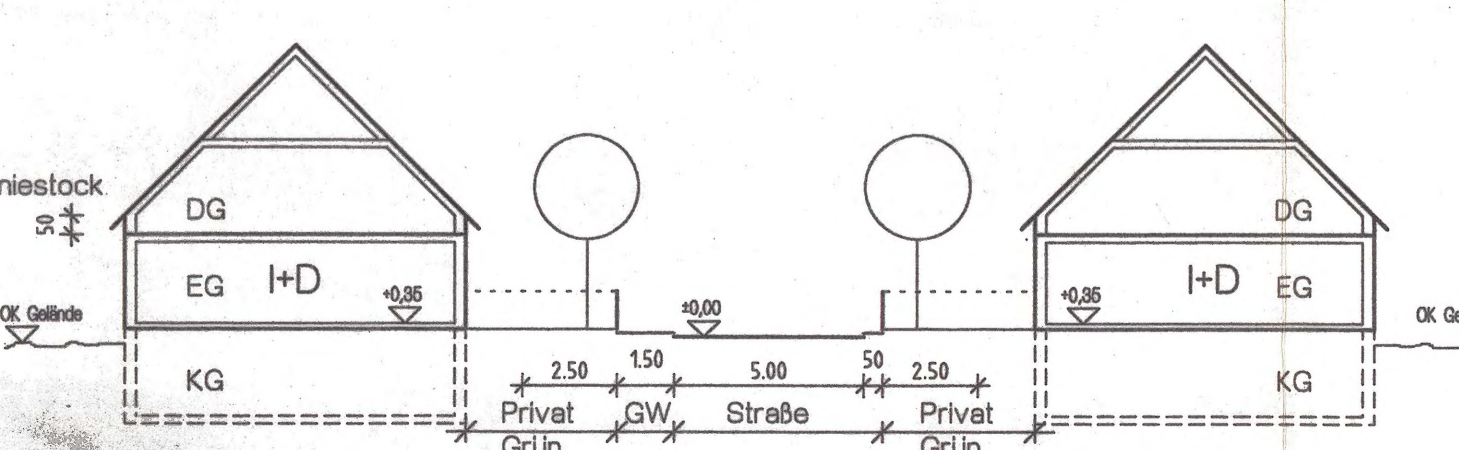
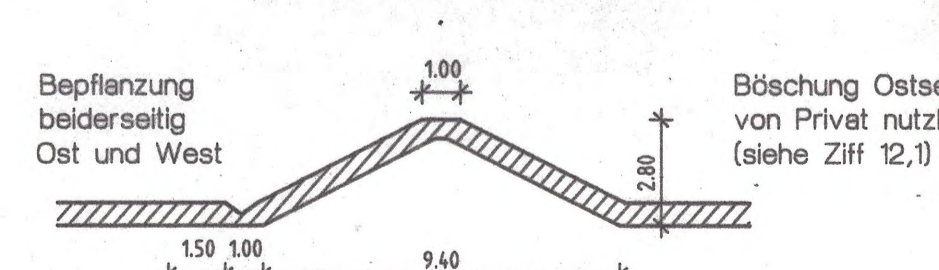
WA	HD
0,4	0,8
o 4345	

Lärmschutzwand (1, 2 und 3, DB)

Festsetzungen gültig für das gesamte Bebauungsgebiet

WA	HD
0,4	0,8
o 4345	

Lärmschutzwall



Querschnitt

A. FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 (1) BauGB und §§ 16 und 17 BauNVO)
 - Allgemeines Wohngebiet
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 (1) BauGB und §§ 16 und 17 BauNVO)
 - Die Grundflächenzahl (GRZ) ist festgesetzt.
 - Die Geschöflächenzahl (GFZ) ist festgesetzt.
 - Die Zahl der Vollgeschosse ist festgesetzt (z) Dachgeschoss als Vollgeschoss ausbaubar.
 - Die Höchstanzahl der Wohneinheiten pro Grundstück ist max. 3 WE je Einzel- bzw. Doppelhaushälfte Kniestock 0,50 m zulässig.
 - Die OK-FB-Erdgeschoss max. 0,35 m über Straßenniveau
- BAUWEISE ÜBERBAUBARE FLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 (1) 2 BauGB)
 - offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Einzelhaus
 - Doppelhaus

Doppelhäuser nur auf den entsprechend gekennzeichneten Grundstücken zulässig. Auf den Grundstücken mit Doppelhaus ist auch ein Einzelhaus zulässig!
 - Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
 - Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Hauptfahrrichtung vorgeschlagen.
- FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN** (§ 9 (1) 4 BauGB)
 - Vorgeschlagene Flächen für Garagen
 - Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig.
 - Nebenanlagen: Im Bereich der Bebauung sind Nebenanlagen bis zu einer Größe von 3 x 5 m und einer Traufhöhe von 2,25 m zulässig. Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht zugelassen.
- VERKEHRSPFLÄCHEN** (§ 9 (1) 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche - Unterteilung nur als Hinweis - mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen (Aufpflasterung)
 - Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Gehweg
 - Öffentliche PKV-Stellplätze sind nicht geplant. Alle erforderlichen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken zu errichten.
- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN** (§ 9 (1) 12 BauGB)
 - Trafostation
 - Energieversorgung: Schaltkästen und Verteilerschränke des Versorgungsträgers sowie Beleuchtungsanlagen sind auf den Baugrundstücken zu dulden.
- VERSORGUNGSSTELLUNGEN** (§ 9 (1) 13 BauGB)
 - Abwasserleitung (§ 9 (1) 14 BauGB) (siehe Projekte für Kanal, Wasser, Straße, Gas und Strom)
 - geplant
 - bestehend
- GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 (1) 15 BauGB)
 - Private Grünflächen (siehe Ziff. 12.1)
 - Kinderspielplatz
 - Grünfläche am Rinnigbach (gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB)
- WASSERFLÄCHEN** (§ 9 (1) 16 BauGB)
 - Bachlauf
- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 (1) 20 BauGB)
 - Der Bestand an Bäumen und Sträuchern längs des Rinnigbaches und zur Bahnlinie ist möglichst zu erhalten. Der Abstand von Bach zur Baugrenze beträgt >= 10 m.

- IMMISSIONSSCHUTZ** (§ 9 (1) 23, 24 BauGB)
 - Immissionen durch Verkehrslärm von der St 2244 und von der DB sind vorhanden. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden überschritten - siehe Lärmschutzgutachten
 - Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen:
 - Lärmschutzwand längs der St 2244
 - Schallschutzwand Klasse 3 in Räumen, die der Lärmquelle gewandt liegen. (Die ersten beiden Häuserreihen hin zur St 2244 und zur DB.)
 - Grundrissgestaltung, "Lärmempfindliche" Räume von der Lärmquelle abgewandt anordnen - siehe Lärmschutzgutachten
 - Landwirtschaftliche Grundstücke sind vorhanden und können auch künftig nicht ausgeschlossen werden.
- FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN UND DIE ERHALTUNG VON BEPFLANZUNG** (§ 9 (1) 25 BauGB)
 - Pflanzgebot für private Grundstücksflächen: Um eine Mindestdurchgrünung zu erreichen, sind die nicht bebauten Grundstücksflächen innerhalb der Baugrenzen, aus Vegetationsflächen bestehend, gärtnerisch extensiv anzulegen und mit Gehölzen zu bepflanzen. Pro 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein großkröniger Laubbau zu pflanzen. Darüber hinaus sind die Freiflächen längs der Erschließungsstraßen, ca. 5 m breit und längs der Freiflächen an der Ostseite des Talles einzugrünen und zu pflegen. Längs der Erschließungsstraßen sind im gleichen Abstand - Laubbäume 3 m von Fahrbahnrand lt. Plan zu pflanzen.
 - Pflanzgebot für Einzelbäume längs der Erschließungsstraßen: Es sind folgende Arten hochstämmiger Laubbäume (§ 18/20, 3 * verpflanzt) zu verwenden:
 - Acer platanoides - Spitzahorn
 - Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 - Prunus avium - Vogelkirsche
 - Quercus robur - Stieleiche
 - Tilia cordata - Winterlinde
 - Bestehende Hecken und Bäume sind möglichst zu erhalten. Der Gehölzraum entlang des Rinnigbaches ist von den privaten Bauherren durch Pflanzungen standortgerechter Gehölze zu verstärken.
 - Pflanzgebot für mittelhohe Laubbäume und Obstbäume - es sind folgende Arten zu verwenden:
 - Acer campestris - Feldahorn
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Prunus avium - Vogelkirsche
 - Sorbus aria - Mehlbeere
 - und Obstbäume - Kirschen, Äpfel, Zwetschgen, Birnen
 - Sträucher:
 - Cornus mas - Kornelkirsche
 - Cornus sanguinea - Hartlilgel
 - Corylus avellana - Haselnuß
 - Eucynus europaeus - Pfirsichblüten
 - Prunus padus - Traubenkirsche
 - Rosa canina - Hundrose
 - Sambucus nigra - schwarzer Holunder
 - Syringa vulgaris - Flieder
 - Kletterpflanzen:
 - Humulus lupulus - Hopfen
 - Clematis - Waldrebe
- GESTALTUNG** (§ 9 (4) BauGB i. V. m. Art. 91 (3) BayBO)
 - Bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 der BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Die Einhaltung der Abstandsflächen muß nach Art. 6 BayBO gewährleistet sein. Der Mindestabstand beträgt 3,00 m.
 - Dachform - zulässig sind:
 - SD - Satteldach 43 ± 5
 - Dachgauben sind nur als Einzelgauben mit einer Gesamtlänge nicht größer als 1/3 der Hauslänge zulässig. Seitlicher Abstand zum Ortsgang >= 1,50 m. Dachaufbauten sind nur als Gauben mit Schleppe- oder Satteldach und Zwerchhäusern zulässig (keine Türme oder ähnliches).
 - Als Dachbedeckung sind rote bis rotbraune Ziegel zu verwenden.
 - Die Bauherren müssen durch natürliche Materialien und Farben geprägt sein. Heller Putz, Sichtmauerwerk, Sichtbeton sind in gedackten Farben zu gestalten. Holzverschaltung im Giebelbereich - DG zugelassen.
 - Garagen: Garagen müssen sich dem Hauptgebäude unterordnen und sind diesem anzugleichen. Als Dachform ist nur Satteldach zulässig. Garagen aus Vollblech o. ä. sind unzulässig. Bei Bauten auf der Grenze ist der Besitzer berechtigt, die Errichtung und den Unterhalt der Grenzmauer vom Nachbargrundstück aus vorzunehmen. Wird nur eine Garage gebaut, ist diese an der Grenze zu errichten. Garagen auf der Grundstücksgrenze müssen einheitlich gestaltet werden. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf dem im Plan festgesetzten Flächen zulässig. Die Flächen zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche darf nicht eingefriedet werden. Der Stauraum muß mind. 5,00 m betragen. Der seitliche Mindestabstand zu den Gehwegen >= 1,50 m.

- Stellplätze**: Die Wohnfläche müssen bis zur Bezugfertigkeit 1,5 Stellplätze errichtet werden. Bei halber Zahl ist aufzurunden.
- Einfriedung**: Die Einfriedung der Grundstücke darf die Höhe von 1,00 m über OK Straße - einschließlich Sockelhöhe, max. 0,30 m - nicht übersteigen. Entlang der Straße sind Holzzaune und Naturhecken im Abstand von 0,50 m von der Fahrbahnkante zulässig. An den Rückseiten der Grundstücksgrößen sind Maschendrahtzäune und Naturhecken bis 1,20 m Höhe zugelassen. Jägerzäune werden nicht zugelassen.
- Außenanlagen**: Die Geländehöhen der Außenanlagen sind an die Höhen angrenzender Wege bzw. die Höhe des Nachbargrundstückes anzugleichen. Die Auffüllung über 0,50 m über den vorhandenen natürlichen Gelände ist unzulässig. Die notwendigen Böschungen sind flach anzulegen und zu begrünen. Stützmauern sind nicht zugelassen. Die nach Maßgabe des Straßenprojektes erforderlichen Böschungen und Rückenstützen für Randeinfassungen des Straßenoberbaus auf den anliegenden Grundstücken sind nach Art. 2 BayStr.VG zu dulden. Die Böschungen verbleiben im Besitz des jeweiligen Grundstückseigentümers. Alle nicht bepflanzten Vegetationsflächen, wie Flächen zwischen Straße und Gebäude, sind mit Rosen einzusäen und zu pflegen. Der Bodenaufbau dieser Flächen ist durchlässig herzustellen, damit das Regenwasser auf dem eigenen Grundstück versickern kann.
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
 - Grenze des räumlichen Geltungsgebietes des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
 - Der Oberboden der Baugrundstücke ist zu sichern. In Mieten auf dem Baugrundstück zu lagern und als Vegetationsschicht nach Abschluß der Bauarbeiten auf dem Grundstück zu verteilen.
 - Bodenverfestigung: Die Verfestigung der privaten Grundstücksflächen durch Zufahrten, Parkflächen und Wege ist nicht zugelassen. Diese Flächen sind wasser-durchlässig zu befestigen, z.B. Schotterrosen, Pflasterrosen, wasser-gebundene Decke oder Pflaster.
 - Unverschlusste Oberflächenwasser und Dachwässer sollen auf dem Grundstück in Zisternen oder Regenauffangbehälter gesammelt und verwendet werden (z. B. WC-Spülung), oder sind zu versickern.
 - Gründung - Grundwasser am Rinnigbach: In Teilbereichen des Baugebietes kann Grundwasser in geringer Tiefe anstehen. Die Bauherren haben entsprechende Gründungsmaßnahmen gegen Grundwasser und drückendes Wasser (z. B. Isolierung oder Wassergründung) vorzusehen. Auf die Einhaltung der geltenden DIN-Vorschriften wird verwiesen. Im Zweifelsfalle wird vor Baubeginn die Einhaltung eines Gründungsgutachtens empfohlen. Grundwasser und Drainagen dürfen nicht in die Kanalisation geleitet werden.

B. HINWEISE

- Bestehende Gebäude
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Fußnummer z. B. 247/1
- Höhennichtlinie z. B. 254
- Begrenzung der Fläche für Anpflanzung
- Begrenzung der Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist.

C. SATZUNG

Aufgrund der §§ 1 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) erläßt der Marktgemeinderat Eggolsheim folgende

SATZUNG

§ 1
Der Bebauungsplan vom 15.09.1992 in der Fassung vom 07.04.1995 mit der Tektur vom 12.08.1997 für das Gebiet "Neuses - B 4 Ost" in Eggolsheim ist beschlossen.

§ 2
Der Bebauungsplan tritt gemäß § 12 Satz 4 BauGB mit der auf die Erteilung der Genehmigung folgenden Bekanntmachung in Kraft.

Eggolsheim, den **19. Nov. 1997**

C. Schwarzmann
Bürgermeister

Der Marktgemeinderat Eggolsheim hat am 08.10.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.11.1992 örtlich bekanntgemacht (Anblatt des Marktes Eggolsheim vom 20.11.1992, Nr. 50/1992).

C. Schwarzmann
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 3 BauGB hochgezogen von 06.11.1992 bis 18.12.1992, der geänderte Planentwurf von 02. Okt. 1997 bis 03. Nov. 1997, in Rathhaus Eggolsheim die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich dargelegt und allgemein Gelegenheit zur Änderung und Erörterung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB Maßnahmen gegeben (Anblatt des Marktes Eggolsheim vom 20.11.1992, Nr. 50/1992, und von 24. Sep. 1997, Nr. 77, /1997).

Der Markt Eggolsheim hat mit dem Beschluß des Marktgemeinderates vom **11. Nov. 1997** den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Eggolsheim, den **19. Nov. 1997**

C. Schwarzmann
Bürgermeister

Die Änderung des Bebauungsplanes "B 4 - Ost, Ortsteil Neuses" wurde dem Landratsamt angezeigt. Das Anzeigeverfahren wurde durchgeführt. Es wird keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Landratsamt Forchheim
- Dienststelle Ebermannstadt -
4-810-0-98
Ebermannstadt, den **18.12.1997**

C. Schwarzmann
Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am **14. Jan. 1998** örtlich bekanntgemacht. Gemäß § 12 BauGB wird der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Eggolsheim, den **15. Jan. 1998**

C. Schwarzmann
Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN DER MARKTGEMEINDE EGGOLSHEIM : NEUSES- B 4 OST

M 1 : 1000

ARCHITEKTUR-UND INGENIEURBÜRO

FRITZ EISMANN

NÜRNBERGER STR. 11
TEL: 09181/5876, 58776

FORCHHEIM

15. Sept. 1992
Okt. 1992
15. Juli 1994
7. April 1995
20. Aug. 1997

Nr. = 594 / 1574