

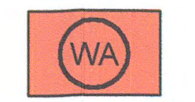


A: Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005

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.
 - 1.2 Beschränkung der Wohneinheiten (§ 9 Nr. 1 Abs. 6 BauGB) max. 3 Wohneinheiten zulässig pro Wohngebäude.
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 und Z = II
Das Dachgeschoss ist als Vollgeschosß zulässig.
 - 2.2 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 du. 19 BauNVO)
Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) ist eine Höchstgrenze. Die GRZ beinhaltet bereits die Grundflächen von Nebenanlagen, Zufahrten, Garagen, Stellplätzen und Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.
 - 2.3 Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 du. 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 Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubaren Grundstücksflächen darf nur bei Einhaltung der nach BayBO vorgeschriebenen Abstandfläche 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 Öffentliche Parkflächen
 - 4.3 Maßzahlen
 - 4.4 Straßenbegrenzungslinie
 - 4.5 Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung frei zu halten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
 - 4.6 Sichtdreiecke
Diese Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten. Bepflanzung und Einfriedung dürfen einen Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
5. **Hauptversorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 - 5.1.1 Abwasserleitung vorhanden (Mischsystem)
 - 5.1.2 Abwasserleitung neu (Mischsystem)
 - 5.2 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
6. **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 6.1 Fläche oder Maßnahme zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB

Entwicklungsziel nördliche Teilfläche: Streuobstwiese
Entwicklungsziel südliche Teilfläche: Feuchtbiotopkomplex, Auwald
Details sind der Begründung zu entnehmen (Seite 13 und 14)
 - 6.1.1 Standortvorschlag Laubbaum



II und I + D

0,40

0,80



0,3

0,6

0,3

0,6

0,3

0,6

0,3

0,6

0,3

0,6

0,3

0,6

0,3

0,6

0,3

0,6

0,3

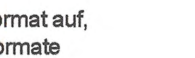
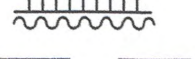
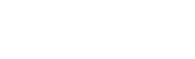
0,6

0,3

0,6

- 6.2 Minimierung der Versiegelung
Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Fußwege, Stellplätze und alle befestigten privaten Flächen sind weitgehend mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau und Belägen wie wassergebundene Decken, Beton-Sickerpflaster, Natursteinpflaster und Betonpflaster mit Splitt und Raseinfügen herzustellen. Unterirdische Zisternen zum Sammeln von Niederschlagswasser, sowie die Entnahme als Brauchwasser im Garten sind zulässig.
7. **Sonstige Planzeichen**
 - 7.1 vorgeschlagene 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 Stellplätze
 - 7.3 Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Passiver Schallschutz
Durch die im Bebauungsplan so gekennzeichneten Teilbereiche, wird passiver Lärmschutz zum Schutz vor Verkehrslärmmissionen- Bahnlärm festgesetzt. In diesen Bereichen sind an den Gebäuden, die neu errichtet werden, passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Ausschließlich der Westseite sind an allen Gebäudeseiten Fenster der SK 3 einzubauen. Auch Türen und Fenstertüren haben das Schalldämmmaß dieser Schallschutzklasse nach DIN 2719 (35-39 dB(A)) zu erfüllen.
 - 7.4 Aktiver Schallschutz
Lärmschutzwand je nach Variante 3,5m oder 3,0m hoch. Diese sind aus massiven Materialien (z.B. Beton) zu errichten und wo dies notwendig ist muß die Lärmschutzwand zu den Gebäudewänden und zum Boden dauerhaft fugendicht hergestellt werden.
 - 7.5 geplanter aktiver Schallschutz der Deutschen Bahn (siehe Anlage Schallschutz)
 - 7.6 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 7.7 Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebiets. (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
 - 7.8 Spielplatz für Kinder bis 6 Jahren
 - 7.9 Spielgelände für Kinder ab 6 bis 12 Jahren
 - 7.10 Müllstellplatz für Stichstraße
8. **Grünflächen** (§ 5 Abs. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - 9.1 Öffentliche Grünflächen
 - 9.2 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, Pultdach, Walmdach und Zeltdach. Der Dachvorsprung an Traufe und Organg darf max. 1,00 m betragen.
 - 1.3 Dachneigung:
Die Neigung beim Satteldach muss beidseitig gleich sein und zwischen 45° und 55°, beim Pultdach zwischen 5° und 25° betragen, beim Walmdach und Zeltdach max. 30°.
 - 1.4 Dacheindeckung und Dachaufbauten:
Die Dacheindeckung hat mit rot-, grau- und schwarzgetönten Ziegeln zu erfolgen. Bei Pultdächern ist auch anderes Material zur Dachdeckung zulässig.
 - 1.5 Kniestock
Der gemauerte Kniestock ist bis zu einer Höhe von max. 75 cm 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 gegliedeter Verkleidung zulässig.
 - 1.7 Höhenlage
Die Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante muss mindestens 254,00 NN betragen bzw. 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 großemäßig nicht beschränkt werden. Der erforderliche Stauraum vor geschlossenen Garagen beträgt für PKW mind. 5m. Auf die geltende gemeindliche Stellplatzsatzung wird hingewiesen.



- 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.
 - 3.0 Einfriedungen
sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m Höhe 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.
- 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. Für die anfallende Dachentwässerung sollen auf dem Grundstück Möglichkeiten zur Versickerung oder zum Rückhalt geschaffen werden.

Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zu sammeln (Zisternen) und für die Gartenbewässerung oder evtl. für die Toiletten-spülung zu verwenden oder durch Sickerschächte auf dem Grundstück zurück-zuhalten. Die Größe der Auffangbehälter sollte pro 100 m² Dachfläche 2-3 m³ nicht unterschreiten.
 7. Rückstausicherung, Kellerentwässerung
Die Kellergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern.



Übersichtslageplan M 1:5000

VERFAHRENSVERMERKE

- A) Der Markt Eggotheim hat in der Sitzung vom 04.11.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.12.2008 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 09.12.2008 hat in der Zeit vom 18.12.2008 bis 19.01.2009 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 09.12.2008 hat in der Zeit vom 19.12.2008 bis 19.01.2009 stattgefunden.
- D) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.10.2009 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.10.2009 bis 30.11.2009 beteiligt.
- E) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.10.2009 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.10.2009 bis 30.11.2009 öffentlich ausgelegt.
- F) Der Markt Eggolsheim hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 13.07.2010 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.03.2010 als Satzung beschlossen.

Markt Eggolsheim, den 05.08.2010
(Gemeinde, Siegel)
Claus Schwarzmann, 1. Bürgermeister
- G) Das Landratsamt Forchheim hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 22.09.2010 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Markt Eggolsheim, den 08.10.2010
(Gemeinde, Siegel)
Claus Schwarzmann, 1. Bürgermeister
- H) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 07.10.2010 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Markt Eggolsheim, den 08.10.2010
(Gemeinde, Siegel)
Claus Schwarzmann, 1. Bürgermeister

PROJEKT	MARKT EGGOLSHEIM LANDKREIS FORCHHEIM BEBAUUNGSPLAN "LINDNER-SCHOTTWIESEN", NEUSES vom 09.03.2010
DARSTELLUNG	BEBAUUNGSPLAN M 1:1000
ENTWURF	 In der Bg 12 91330 Eggolsheim fon 09191-7169040 fax 09191-7169066 info@sauer-harrer.de

