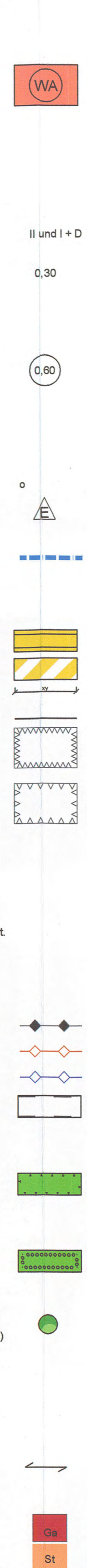




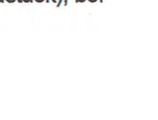
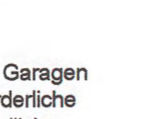
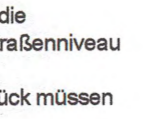
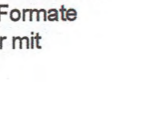
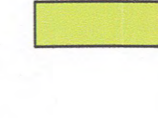
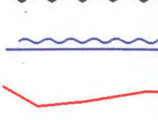
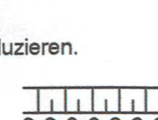
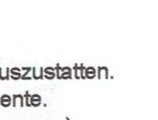
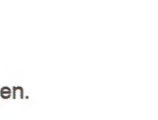
A: Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005

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 Vollgeschosse 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 Geschosflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 du. 20 BauNVO)
 - 2.4 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 18 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) Ein Vollgeschosse 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 ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen darf nur bei Einhaltung der nach BayBO vorgeschriebenen Abstandsfläche 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 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 eine 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 auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumplanzen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
5. **Hauptversorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 - 5.1 Abwasserleitung vorhanden (Mischsystem)
 - 5.2 Abwasserleitung neu Schmutzwasser
 - 5.3 Abwasserleitung neu Regenwasser (Ableitung in Rinniggraben)
 - 5.2 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
6. **Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.1 Festsetzung einer Ausgleichsfläche nach § 1a Abs. 3 BauGB innerhalb des Geltungsbereichs Im Bereich der im Geltungsbereich festgesetzten Ausgleichsfläche ist Feuchtwegvegetation zu entwickeln.
 - 6.2 Pflanzgebot für Sträucher und Hecken auf öffentlichen Grünflächen Im Bereich der öffentlichen Grünfläche im Osten des Geltungsbereichs ist eine Hecke aus standortheimischen Gehölzen gem. Anhang der Begründung zu entwickeln. Soweit möglich sind autochthone Gehölze bzw. Saatgutmischungen zu verwenden.
 - 6.3 Pflanzgebote für Bäume innerhalb der privaten Grundstücksflächen Je Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laub- oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen, um das Baugebiet zu durchgrünen. Nadelgehölzhecken sind im gesamten Plangebiet unzulässig.
 - 6.4 Die Rodung des vorhandenen Streuobstbestandes ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig.
7. **Sonstige Planzeichen**
 - 7.1 Vorgeschlagene Firstrichtung
 - 7.2 Vorgeschlagene Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)
 - 7.2.1 Garagen
 - 7.2.2 Stauraum



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

1. Wohngebäude Auf die Gestaltungssatzung des Marktes Eggolsheim wird verwiesen.
- 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 Zelt Dach. Der Dachvorsprung an Traufe und Ortsgang 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 Zelt Dach max. 30°.
- 1.4 Dacheindeckung und Dachaufbauten: Die Dacheindeckung hat mit rot-, grau- und schwarz getöntem Ziegeln zu erfolgen. Bei Pultdächern ist auch anderes Material zur Dacheindeckung 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 gegliederten Verkleidung zulässig.
- 1.7 Höhenlage Die Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante muss mindestens 254,00 NN betragen, um die Hochwassersicherheit zu gewährleisten, maximal darf sie 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 großformatig 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 zulässig.



- 3.0 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m 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.
- 5.0 Denkmalpflege Auf den Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG wird hingewiesen. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 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. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayerDschG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.

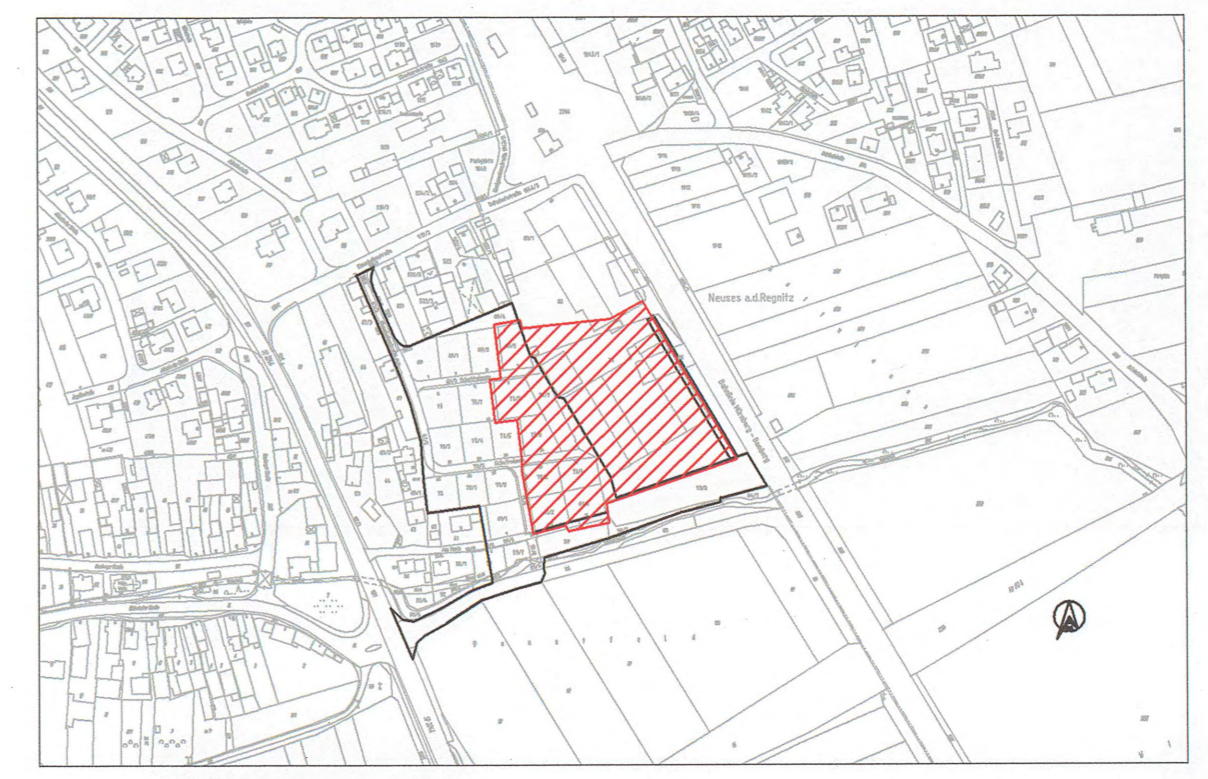
C. Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
3. Flurstückennummer
4. Bestehende Bebauung
5. Hauptgebäude
6. Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden. Für die anfallende Dacheinweisung sollen auf dem Grundstück Möglichkeiten zur Verickerung oder zum Rückhalt geschaffen werden. Die Erstellung eines Baugrundgutachten wird empfohlen.

Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zu sammeln (Zisternen) und für die Gartenbewässerung oder evtl. für die Toiletenspülung zu verwenden oder durch Sickerschächte auf dem Grundstück zurückzuführen. 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. Eine wasserdichte Wanne wird empfohlen.
8. Beim Bau, Bestand und Betrieb von Photovoltaikanlagen ist jederzeit zu gewährleisten dass negative Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes (z.B. Sicht-einschränkungen der Triebfahrzeugführer durch Blendung, Reflexionen) vermieden werden.

9. Können bei einem Kraneinsatz Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, so ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen, die min. 8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist. Generell ist auch ein maßstablicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.
10. Altlasten Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastenverdacht schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim LRA Forchheim unverzüglich zu informieren.



Übersichtslageplan M 1:5000

VERFAHRENSVERMERKE

- A) Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 07.06.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.11.2011 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 27.07.2011 hat in der Zeit vom 24.11.2011 bis 23.12.2011 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 27.07.2011 hat in der Zeit vom 02.08.2011 bis 09.09.2011 stattgefunden.
 - D) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.01.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.02.2012 bis 16.03.2012 beteiligt.
 - E) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.01.2012 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.02.2012 bis 16.03.2012 öffentlich ausgestellt.
 - F) Der Markt Eggolsheim hat mit Beschlus des Marktgemeinderates vom 15. u. 16.05.2012 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.05.2012 als Satzung beschlossen.
- Markt Eggolsheim, der *02.08.2012*
 (Gemeinde, Siegel)
 (Claus Schwarzmann, 1. Bürgermeister)
- Markt Eggolsheim, der *02.08.2012*
 (Gemeinde, Siegel)
 (Claus Schwarzmann, 1. Bürgermeister)
- Markt Eggolsheim, der *02.08.2012*
 (Gemeinde, Siegel)
 (Claus Schwarzmann, 1. Bürgermeister)

PROJEKT	MARKT EGGOLSHEIM LANDKREIS FORCHHEIM BEBAUUNGSPLAN "LINDNER-SCHOTTWIESEN II" NEUSES vom 15.05.2012
---------	--

DARSTELLUNG	BEBAUUNGSPLAN M 1:1000
-------------	--------------------------------------

ENTWURF	In der BÜg 12 91330 Eggolsheim fon 09191 - 7169040 fax 09191 - 7169069 info@sauer-harrer.de
---------	---

LANDSCHAFTS-PLANER	90481 Nürnberg Oedenberger Str. 65 Tel 0911-393370 fax 3933799 www.team4-landschaftsplanung.de info@team4-landschaftsplanung.de
--------------------	--