

**Präambel**  
 Der Markt Eggolsheim erlässt gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 30.01.2018 nach §10 des Baugesetzbuches (BauGB) die 1. Bebauungsplanänderung des Bebauungsplanes "Neuses Nord" in der Fassung vom 23.01.2018, bestehend aus dem Bebauungsplan und der Begründung, als Satzung.

**Rechtsgrundlagen:**

-Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

-BauNutzungsverordnung (BauNVO); in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl 2007, S. 588) zuletzt geändert Inhaltsübersicht und Art. 84 geändert (§ 3 G vom 24.07.2015, 296)

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

**Nutzungsschablone**

Die in der Planeintragung festgesetzten Nutzungen sind für die festgelegten Grundstückseinheiten maßgebend. Die Eintragungen werden in den folgenden Festsetzungen erläutert.

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
zulässige Bauweise	zulässige Dachformen

**1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



**2. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Zahl der Vollgeschosse

Maximal II Vollgeschosse zulässig: Z = II; E; E + D; E + I  
 Das zweite Vollgeschoss darf auch im Dachgeschoss liegen.

II

2.2 Grundflächenzahl GRZ

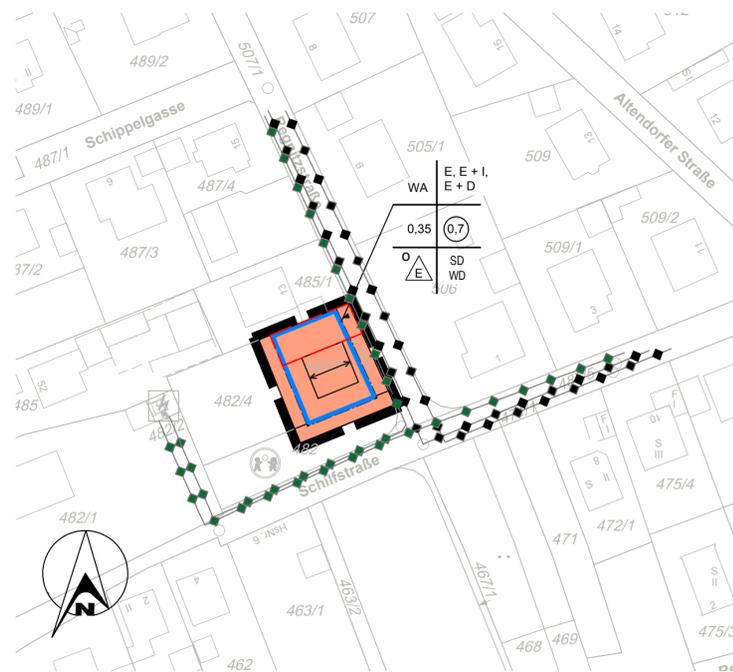
(§§ 16, 17 und 19 BauNVO)  
 Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von z. B. Zufahrten, Stellplätzen und Wege überschritten werden.

0,35

2.3 Geschossflächenzahl GFZ

(§§ 16, 17 und 20 BauNVO)

0,70

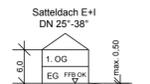
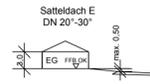


2.4 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)  
 Ein Vollgeschoss beträgt max. 2,90 m lichte Höhe

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der durch die Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen darf nur bei Einhaltung der nach BayBO vorgeschriebenen Abstandsfläche eingehalten werden.

**Firsthöhe**  
 Die maximale Firsthöhe ergibt sich aus der max. zulässigen Dachneigung.

**Traufhöhe**  
 1 Vollgeschoss (E) Dachneigung 20° - 30°  
 Die maximale Traufhöhe beträgt 3,0 m.  
 Kein Kniestock zulässig.



2 Vollgeschosse (E+I) Dachneigung 25°-38°  
 Die maximale Traufhöhe beträgt 6,0 m.  
 Kein Kniestock zulässig.

2 Vollgeschosse (E+D) Dachneigung 45°-50°  
 Die maximale Traufhöhe beträgt 3,6 m.  
 Ein Kniestock von 0,75 m wird zugelassen.

Die Traufhöhe wird gemessen von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (FFB OK) bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit dem äußersten Wandabschluss.

**3. 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)

3.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig



3.2 Baugrenze

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.

**4. Hauptversorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Abwasserleitung vorhanden



4.2 Stromleitungen vorhanden



**5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

5.1 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. Der Standort ist frei wählbar.

5.2 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 Rasenfugen herzustellen. Unterirdische Zisternen zum Sammeln von Niederschlagswasser, sowie die Entnahme als Brauchwasser im Garten sind zulässig.

**6. Sonstige Planzeichen**

6.1 vorgeschlagene Firstrichtung. Es wird empfohlen sich an bestehenden Firstrichtungen zu orientieren.



6.2 Vorgeschlagene Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)



6.2.1 Garagen, Garagen sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.

6.2.2 Freizuhalten der Aufstellplatz, es sind min. 5 m von der Garage zur Straßenfläche freizuhalten. Dieser darf nicht durch Einfriedungen begrenzt werden.

6.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, Änderungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)



6.4 Grenze des rechtskräftigen Geltungsbereiches Bebauungsplan "Neuses Nord"



**7. Grünflächen**  
 (§ 5 Abs. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

7.1 Private Grünflächen in nicht überbaubare Grundstücksflächen sind dauerhaft gärtnerisch zu gestalten.

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

1. Wohngebäude

Es wird auf die gültige gemeindliche Gestaltungssatzung verwiesen.

1.1 Gebäudeform

Es sind rechteckige wie quadratische Grundrisse mit Vor- und Rücksprüngen zugelassen.

1.2 Dachform

Zulässig: Satteldach (SD); Walmdach (WD) nur bei E 20°-30°. Garagen sind auch als begrünte Flachdächer zulässig.

1.3 Dachneigung:

Dachneigungen sind in den unter A) 2.4 angegebenen Grenzen zulässig. Die Angegebenen Traufhöhen sind einzuhalten. Abweichungen sind in Ausnahmefällen bis zu 5° zulässig, wenn die festgesetzten Traufhöhen eingehalten werden.

1.4 Dacheindeckung und Dachaufbauten:

Es sind sowohl dunkle, anthrazit bis schwarze als auch rote Dachdeckungen zugelassen.

1.5 Fensterformate

Es sind auch Fenster in liegenden Formaten zulässig.

1.6 Höhenlage

Die Höhe der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (FFB OK) darf max. 0,5 m über der Erschließungsstraße liegen.

Maßgebend ist die Straßenhöhe der am Grundstück liegende Straßenoberkante, senkrecht gemessen auf die Mittelachse des Gebäudes.

Höhendifferenzen zum Fahrbahnrand bzw. zum benachbarten Grundstück müssen durch Böschungen auf dem eigenen Grundstück überwunden werden.

2.0 Flächen für Garagen und Stellplätze, Anzahl Stellplätze

Auf die geltende gemeindliche Stellplatzsatzung wird hingewiesen.

2.1 Carports

Carports sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung eingehalten werden. Ein Stauraum von 3,0 m vor dem Carport zur öffentlichen Straße ist einzuhalten.

3.0 Einfriedungen

sind bis zu einer mittleren max. Höhe von 1,20 m über der angrenzenden Straßenoberkante sowie der neuen, nach Anpassung des Baugeländes (Privatgrundstück) geschaffenen Geländeoberkante zulässig. Ein Sockel von max. 0,40 m ist innerhalb der Maximalhöhe 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 Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden. Für die anfallende Dachentwässerung wird auf die gemeindliche Entwässerungssatzung verwiesen. Es besteht die Möglichkeit die anfallenden Regenwasser in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.

6.0 Müllgefäße sind an einer durchgängig befahrbaren Straße bereitzustellen.

**C. Hinweise**

1.0 Altlasten

Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastenverdacht schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim LRA Forchheim unverzüglich zu informieren.

2.0 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 BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.

3.0 Rückstausicherung, Kellerentwässerung

Die Kellergeschoße sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern. Eine wasserdichte Wanne wird empfohlen.

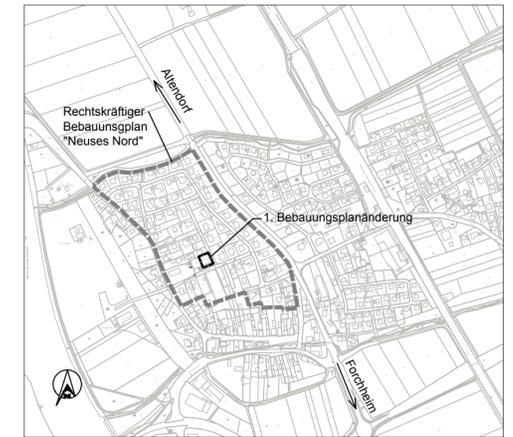
4.0 Die Erstellung eines Baugrundgutachtens zur Gründungssicherheit wird empfohlen.

5.0 In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

6.0 Die Löschwasserversorgung ist nach den einschlägigen Richtlinien des DVGW zu beachten und sicherzustellen. Die Arbeitsblätter "W405 Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" und "W331 Hydranten Richtlinien" sind bei der Erschließung einzuhalten.

7.0 Bestehende Leitungen sind zu schützen und von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse von unterirdischen Leitungen gepflanzt werden. Das "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Ent-sorgungsleitungen" sowie die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

8.0 Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung ist das DWA-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser) und A 138 (Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten und ggf. ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.



Übersichtslageplan M 1:10.000

**VERFAHRENSVERMERKE**

A) Der Markt Eggolsheim hat in der Sitzung vom 05.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

B) Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 28.11.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.12.2017 bis 22.01.2018 beteiligt.

C) Der Entwurf des Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 28.11.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.12.2017 bis 22.01.2018 öffentlich ausgelegt.

D) Der Markt Eggolsheim hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 30.01.2018 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.01.2018 als Satzung beschlossen.

Markt Eggolsheim, den \_\_\_2018

(Claus Schwarzmann, 1. Bürgermeister)

(Siegel)

E) Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am \_\_\_2018 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Markt Eggolsheim, den \_\_\_2018

(Claus Schwarzmann, 1. Bürgermeister)

(Siegel)

PROJEKT	<b>MARKT EGGOLSHEIM</b>  <b>1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG "NEUSES NORD"</b>	
DARSTELLUNG	<b>BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN</b> <b>M 1:1000</b> Fassung vom 23.01.2018	
ENTWURF	<b>INGENIEURBÜRO SAUER+HARRER</b>	Höchstader Str. 2a 91330 Eggolsheim fon 09545 - 3598050 fax 09545 - 35980599 info@sauer-harrer.de