

Rechtsgrundlagen:
 - Baugesetzbuch (BauGB), vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch am 20.09.2014 (BGBl. I S. 1748)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO); 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, S588) zuletzt geändert Inhaltsübersicht und Art. 84 (§3 G vom 24.07.2015, 296)

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.

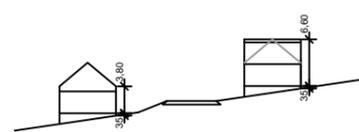
2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Zahl der Vollgeschosse

2.2.1 Maximal II Vollgeschosse zulässig 

- 2.2 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 du. 19 BauNVO) 0,30
 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)
 Die maximale Firsthöhe beträgt 6,60 m. Die maximal zulässige Firsthöhe wird gemessen von OK Erdgeschossfertigdecke bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand, bei Flachdächern bis zum oberen Abschluss des Gebäudes. Ein Vollgeschoss darf eine lichte Höhe von max. 2,75 m haben.

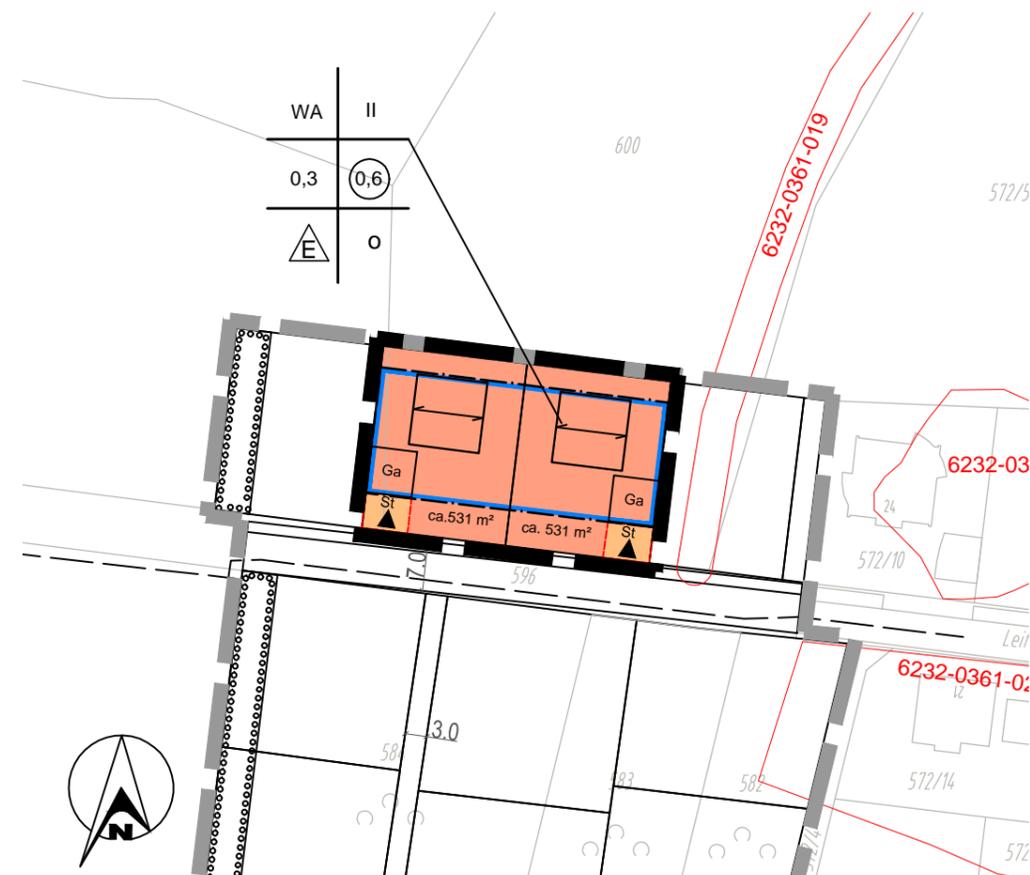
Höhenfestsetzungen



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**
 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. Sonstige Planzeichen

4.1 Vorgeschlagene Firstrichtung 

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

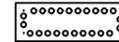
4.2.1 Garagen 

4.2.2 Stauraum 

4.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB) 

4.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplans "Rettern, Am Raschenweiher" 

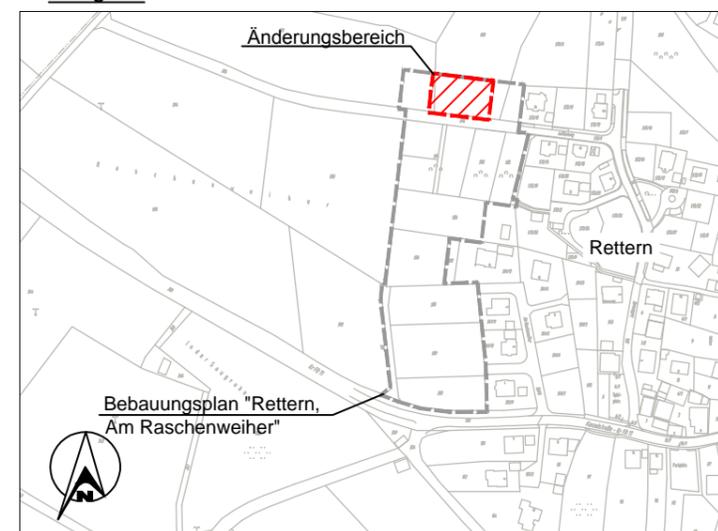
4.5 Biotope nach Biotopkartierung 

4.6 Pflanzgebote für Sträucher und Hecken auf privaten Grundstücksflächen 

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

- 1. **Dachart:**
 Die Dacharten, Satteldach, Walmdach, Pultdach und Flachdach sind zulässig.
 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°.
- 2. **Dacheindeckung und Dachaufbauten:**
 Die Dacheindeckung hat mit rot-, grau- oder schwarz getönten Ziegeln zu erfolgen. Bei Pultdächern und Flachdächern ist auch anderes Material zur Dachdeckung zulässig.
- 3. **Kniestock**
 Der Kniestock ergibt sich aus der max. zulässigen Firsthöhe und der gewählten Dachneigung. Bei Sattel- und Walmdächern ist der Kniestock ist bis zu einer Höhe von max. 75 cm zulässig.
- 4. **Fenster, Türen Balkone**
 Fenster sind in liegenden Formaten zugelassen.

Alle weiteren Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Rettern, Am Raschenweiher" behalten weiterhin ihre Gültigkeit.



Übersichtslageplan M 1:5.000

VERFAHRENSVERMERKE

- A) Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 27.10.2015 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ____.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
- B) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.10.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____.2015 bis ____.2015 beteiligt.
- C) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.10.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____.2015 bis ____.2015 öffentlich ausgelegt.
- D) Der Markt Eggolsheim hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom ____.2015 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Rettern, Am Raschenweiher" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Markt Eggolsheim, den

.....
 (Gemeinde, Siegel)

.....
 (Claus Schwarzmann, 1. Bürgermeister)

E) Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am ____.2015 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Markt Eggolsheim, den

.....
 (Gemeinde, Siegel)

Projekt:
MARKT EGGOLSHEIM
LANDKREIS FORCHHEIM 
 1. Änderung
 Bebauungsplan "Rettern, Am Raschenweiher"
 vom 21.10.2015

Darstellung:
Entwurf
BEBAUUNGSPLAN
 M 1:1000

Entwurfsverfasser:
 Höchststadter Str. 2a
 91330 Eggolsheim
 fon 09545 - 3598050
 fax 09545 - 36980599
 info@sauer-harrer.de

INGENIEURBÜRO SAUER+HARRER 