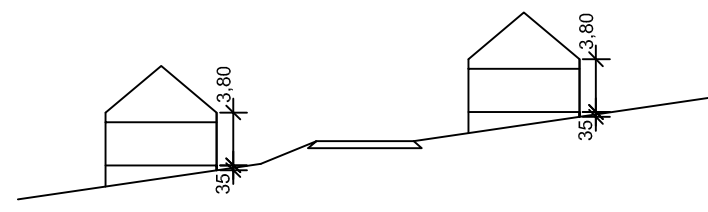


## Höhenfestsetzungen



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

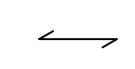
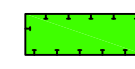
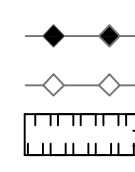
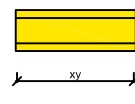
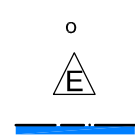
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
  - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 4 und Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO sind im Plangebiet, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
  - Beschränkung der Wohneinheiten (§ 9 Nr. 1 Abs. 6 BauGB) max. 3 Wohneinheiten zulässig pro Wohngebäude.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
  - Zahl der Vollgeschosse
    - Maximal II Vollgeschosse zulässig: Z = I + D bei Satteldächern und Z = II bei Walmdach, Pultdach und Zeltdach
  - 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.
  - Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 du. 20 BauNVO)
  - Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) Die maximale Traufwandhöhe beträgt 3,80m. Die maximal zulässige Traufwandhöhe wird gemessen von OK Kellerrohdecke bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand. Es gilt der niedrigste Wandanschluss als Traufwand. Ein Vollgeschoss beträgt max. 2,75 m lichte Höhe.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 du. 23 BauNVO)
  - Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
  - Nur Einzelhäuser zulässig
  - 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.
- Verkehrflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Straßenfläche, in Teilen mit Gehweg
  - Maßzahlen
  - Straßenbegrenzungslinie
- Hauptversorgungsanlagen und Hauptwasserleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
  - Abwasserleitung vorhanden (Trennsystem)
  - Abwasserleitung neu (Trennsystem)
  - Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
  - Bestehendes 20k-V-Kabel
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Festsetzung einer externen Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB Dem Bebauungsplan wird als externe Ausgleichsflächen die Fl.Nr. 275, Gemarkung Rettern mit einer Fläche von 6.331 qm zugeordnet. Als Entwicklungsziel wird standortgerechter Laubwald, eine Streuobstwiese, artenreiches Grünland und die Anlage einer Strauchhecke festgesetzt. (Details siehe Begründung). Die Ausgleichsfläche ist spätestens 1 Jahr nach Beginn der Erschließungsarbeiten im Baugebiet herzustellen.
  - Pflanzgebote für Bäume innerhalb der privaten Grundstücksflächen Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein mittelkröniger Laub- oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen, um das Baugebiet zu durchgrünen. Die Baumstandorte sind frei wählbar.
  - Pflanzgebote für Sträucher und Hecken auf privaten Grundstücksflächen Im Bereich der Pflanzgebote ist ausschließlich die Verwendung standortheimischer Arten zulässig (Artenliste siehe Begründung).
  - Zur Beleuchtung sind ausschließlich „insektenverträgliche“ Leuchtmittel wie Natrium-Niederdruckdampflampen bzw. LED zulässig.
  - Minimierung der Versiegelung Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Fußwege, Stiehlplätze und alle befestigten privaten Flächen sind weitgehend mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau und Belägen wie wassergebundene Decken, Betonsickerpflaster, Natursteinpflaster und Betonpflaster mit Splitt und Rasenfugen herzustellen. Unterirdische Zisternen zum Sammeln von Niederschlagswasser, sowie die Entnahme als Brauchwasser im Garten werden empfohlen. Es wird auf Punkt C6, verwiesen.
- Sonstige Planzeichen**
  - Vorgeschlagene Firstrichtung
  - Vorgeschlagene Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nm. 4 und 22 BauGB)
  - Garagen
  - Stauraum
  - Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
 

Passiver Schallschutz  
Es wird empfohlen, die Grundrissplanung so zu optimieren, dass die Ruheräume auf der lärmabgewandten Seite liegen.  
Für die beiden Häuser an der der FO 11 werden zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte Lüftungen empfohlen, falls der notwendige



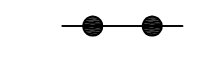
II und I + D  
0,30

(0,60)



Luftwechsel nicht auf andere geeignete Weise sichergestellt werden kann. Für die westlichen Wohnhäuser der 2. und 3. Gebäudereihe (2 Häuser) sollte für den Fall, dass die Schlafräume nicht wie vorgeschlagen gelegt werden können, eine schalldämmte Lüftung erhalten. Damit die Fenster in der Ruhephase geschlossen bleiben können.

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des best. Bebauungsplans "Leithenweg"
- Abgrenzung des Maßes der Baulichen Nutzung innerhalb des Baugebiets. (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Müllstellplatz
- Biotope nach Biotopkartierung
- Grünflächen** (§ 5 Abs. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
  - Private Grünflächen mit Pflanzgebot
  - Private Grünflächen
  - Öffentliche Grünflächen

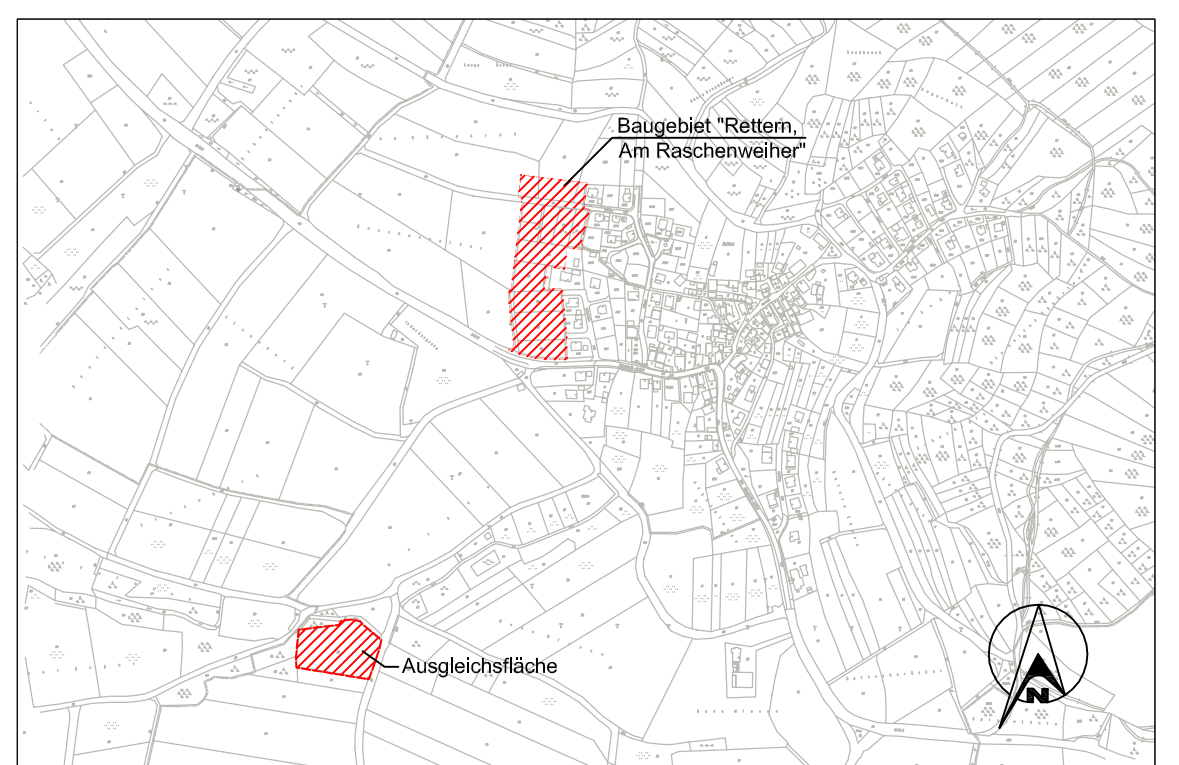


## B: Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

- Wohngebäude**  
Die im Plan eingetragenen Standorte für die jeweiligen Bauparzellen sind beispielhafte Standorte.
  - Gebäudeform  
Es sind rechteckige wie quadratische Grundrisse zugelassen. Bei rechteckigen Grundrissen hat die längere Seite des Gebäudes in Richtung der Hauptfirstrichtung zu liegen.
  - Dachform  
Zulässig: Satteldach, Pultdach, Walmdach und Zeltdach. Der Dachvorsprung an Traufe und Ortgang darf max. 0,60 m betragen.
  - 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°.
  - Dacheindeckung und Dachaufbauten:  
Die Dacheindeckung hat mit rot-, grau- oder schwarz getönten Ziegeln zu erfolgen. Bei Pultdächern ist auch anderes Material zur Dachdeckung zulässig.
  - Kniestock  
Der Kniestock ist bis zu einer Höhe von max. 75 cm zulässig.
  - 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.
  - Höhenlage  
Die Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante Rohfußboden darf bergseitig maximal 0,35 m über dem bestehenden Geländeniveau liegen bzw. wird für die beiden südlichen Grundstücken als maximale Höhenlage des SFB = 0,35 cm über dem zukünftigen Straßenniveau festgelegt. Die Höhendifferenzen zum Fahrbahn- oder Gehsteigrand bzw. zum benachbarten Grundstück müssen durch Böschungen auf dem eigenen Grundstück überwunden werden. Hangseitig sind die Lichtschächte gegen drückendes Wasser abzudichten und auf die Höhe des Rohfußbodens hochzuführen.
  - Flächen für Garagen und Stellplätze  
Garagen und Stellplätze sind auf Privatgrund zulässig. Die im Plan eingetragenen Standorte für die jeweiligen Bauparzellen sind beispielhafte Standorte. Grenzgaragen sind nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 BayBO zugelassen und müssen dieser Vorschrift entsprechen, die max. Länge bei Grenzgaragen beträgt nach BayBO 9,00m. Der erforderliche Stauraum vor den Garagen und Stellplätzen darf durch Einfriedungen nicht beschränkt werden. Der erforderliche Stauraum vor geschlossenen Garagen beträgt mind. 5m. Auf die geltende gemeindliche Stellplatzsatzung wird hingewiesen.
  - 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.
  - Einfriedungen  
sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m Höhe zulässig.
  - 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**
  - Bestehende Grundstücksgrenzen
  - Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
  - Flurstücksnummer
  - Bestehende Bebauung
  - Hauptgebäude
  - 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. Es besteht die Möglichkeit die anfallenden Regenwässer in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Die Überläufe von Sickerschächten und Zisternen müssen angeschlossen werden.
  - Rückstausicherung: Kellerentwässerung Die Kellergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern.
  - Baustoffe, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit schädigen und deren Ersatz nach dem Stand der Technik möglich ist, sollen nicht verwendet werden.
  - 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 einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigeht 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.
  - Altlasten  
Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastenverdacht schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim LRA Forchheim unverzüglich zu informieren.
  - Auf die Gestaltungssatzung des Marktes Eggolsheim wird verwiesen.
  - Müllgefäße sind an einer durchgängig befahrbaren Straße bereitzustellen.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 27.09.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.11.2011 ortsblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.10.2011 hat in der Zeit vom 24.11.2011 bis 23.12.2011 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.10.2011 hat in der Zeit vom 03.11.2011 bis 07.12.2011 stattgefunden.
- 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 16.02.2012 bis 16.03.2012 beteiligt.
- 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 ausgelegt.
- Der Markt Eggolsheim hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 02.05.2012 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.04.2012 als Satzung beschlossen.  
Markt Eggolsheim, den 18.05.2012  
(Gemeinde, Siegel)  
(Claus Schwarzmann, 1. Bürgermeister)
- Das Landratsamt Forchheim hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 15.05.2012 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.  
Markt Eggolsheim, den 18.05.2012  
(Gemeinde, Siegel)  
(Claus Schwarzmann, 1. Bürgermeister)
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 18.05.2012 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
Markt Eggolsheim, den 18.05.2012  
(Gemeinde, Siegel)  
(Claus Schwarzmann, 1. Bürgermeister)



Übersichtslageplan M 1:10.000

PROJEKT	MARKT EGGOLSHEIM LANDKREIS FORCHHEIM  BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN "RETTERN, AM RASCHENWEIHER" vom 30.04.2012
DARSTELLUNG	BEBAUUNGSPLAN  M 1:1000
ENTWURF	 INGENIEURBÜRO SAUER+HARRER  In der Büg 12 91330 Eggolsheim fon 09191 - 7169040 fax 09191 - 7169069 info@sauer-harrer.de
	TEAM 4 landschafts + ortsplanung guido bauernschmitt + robert enders 90491 Nürnberg, odenbrunner str. 65   tel 0911/383570 fax 3835799 www.team4-landschaftsplanung.de   info@team4-landschaftsplanung.de