

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB), der BauNutzungsverordnung (BauNVO) und des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erlässt der Markt Eggolsheim folgende

Satzung

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. 2 Wohneinheiten zulässig pro Wohngebäude.

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

2.2.1 Maximal II Vollgeschoße zulässig: Z = I + D. Das Dachgeschoss ist als Vollgeschoß zulässig.

2.2 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 du. 19 BauNVO)

2.3 Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 du. 20 BauNVO)

2.4 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) Bei Satteldach gilt: Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 4,00 m bei I + D. Von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie, Außenkante Außenwand/ Oberkante Dachhaut.

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. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Straßenfläche

4.3 Maßzahlen

4.4 Straßenbegrenzungslinie

5. Hauptversorgungsanlagen und Hauptwasserleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Hauptversorgungsanlagen unterirdisch

5.2 Ver- und Entsorgungsleitungen werden in die öffentliche Verkehrsfläche gelegt. Strom und Telefon sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichem Grund zu verlegen.

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Pflanzgebote für Bäume innerhalb der privaten Grundstücksflächen Pro Grundstücksfläche ist mindestens ein mittelkröniger Laub- oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen, um das Baugebiet zu durchgrünen. Die Baumstandorte sind frei wählbar.

6.2 Private Bauparzellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der privaten Bauparzellen sind zu begrünen und gärtnerisch dauerhaft zu unterhalten. Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsrang dürfen nicht verwendet werden. Eine Befestigung dieser Flächen ist nur zur Herstellung von notwendigen Zufahrten und Zugängen sowie für Terrassen zulässig. Je Grundstück ist mindestens ein Obst- oder Laubbäum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Fassaden- und Wandbegrünung, sowie begrünte Dächer sind zulässig und erwünscht. Eine randliche Einfriedung der Grundstücke mit Nadelgehölzhecken ist unzulässig.

7. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

7.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Pflanzgeboten

7.2 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 wassergebundenen Decken, Betonsteckerpflaster, Natursteinpflaster und Betonpflaster mit Splitt und Rasenfugen herzustellen. Unterirdische Zisternen zum Sammeln von Niederschlagswasser, sowie die Entnahme als Brauchwasser im Garten sind zulässig.

7.3 Flächiges Pflanzgebot nach § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB Zur Ortsrandgestaltung und –eingrünung wird die Pflanzung von standortheimischen zweireihigen Hecken und/oder Laub/Obstgehölze festgesetzt. (Siehe Artenliste)

7.4 Erhaltungsgebot für Gehölzbestände nach § 9 (1) Ziffer 25 b BauGB Im Bereich der Erschließungsstraße sind die dargestellten Obstgehölze zu erhalten, sofern keine Gefährdung besteht.

7.5 Festsetzung einer internen Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB Als interne Ausgleichsfläche wird der nordwestliche Teilbereich des Flst. 267 Gmkg. Weigelshofen der Marktgemeinde Eggolsheim mit einer Fläche von 1.015 qm festgesetzt. Als Ausgleichsmaßnahme wird die Entwicklung eines naturnahen Feuchtbereichs über Sukzession mit Feuchtmulde im Anschluss an extensives (Feucht-)Grünland festgesetzt (Details siehe Begründung). Der Ausgleich hat spätestens ein Jahr nach Beginn der Erschließungsarbeiten im Baugebiet zu erfolgen und ist dauerhaft zu pflegen.

7.6 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen auf öffentlichen Flächen ausschließlich Natriumniederdruckdampflampen oder LED-Lampen verwendet werden. Sämtliche Lampentypen, die im Blauebereich, wie z.B. superaktinische Röhren, Quecksilberdampflampen usw. sind unzulässig.

8. Sonstige Planzeichen

8.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Festgesetzter Standort Einfahrten/Stellplätze

Beispielhafter Standort Garagen

Garagen müssen innerhalb der mit Baugrenzen oder Linien umfassten Flächen errichtet werden. Grenzgaragen müssen dem Art. 6 Abs. 9 BayBO entsprechen.

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

9. Denkmalpflege Bestehendes Bodendenkmal Nr. D-4-6232-0201 Siedlung der späten Latenezeit Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten.

Auf 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 DschG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.

Festsetzungen für Einzelvorhaben bei zulässiger Überplanung der Bodendenkmäler:

9.1 Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalfächern eine Erlaubnis nach Art. 7 DachG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Forchheim) einzuholen.

9.2 Der Oberbodenabrtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.

9.3 Nach dem Ergebnis des Oberbodenabrtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern (Stand: Juli 2008) und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege.

9.4 Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabrtrags und der Ausgrabungen zu tragen.

9.5 Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

9.6 Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich in die Erlaubnis aufzunehmen, sie zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

10. 60m Bereich Der Eggerbach ist ein Gewässer III. Ordnung im 60m-Bereich gemäß Art. 20 BayWG ist für Anlagen in diesem Bereich eine Genehmigung einzuholen. Die Anlagen sind im Baugenehmigungsverfahren wasserwirtschaftlich zu behandeln.

11. 20m Pufferstreifen Es dürfen keine abflussbehindernden Einfriedungen, Auffüllungen oder Einbauten im Pufferstreifen errichtet werden.

10. Ausnahmen (§ 31 BauGB) Bauten, die geringfügig von der festgesetzten Bauweise abweichen (z.B. geringfügige Über- oder Unterschreitung der in Teil B festgesetzten Maßnahmen oder individuell gestaltete Bauentwürfe) bzw. explizit ökologisch sinnvolle Konzeptionen berücksichtigen können als Ausnahmen zugelassen werden. Die notwendigen Abstandsflächen gemäß BayBO müssen eingehalten werden.

11. Schallschutz In die schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 11/89 an der Südwest- und Südostseite der geplanten Wohnhäuser sind Schallschutzfenster mindestens der Schallschutzklasse 3 nach VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" vom August 1987 einzubauen.

Die ruhebedürftigen Räume, insbesondere Schlafzimmer, der geplanten drei Wohnhäuser sollen an der von der Kreisstraße abgewandten Seite angeordnet werden.

Wärmepumpen sind so auszuliegen, dass der von ihnen verursachte Beurteilungspegel am nächstgelegenen Wohnhaus den wegen der Summenwirkung mit anderen Anlagen um 6 dB(A) reduzierten Nachmmissionsrichtwert der TA-Lärm von 34 dB(A) nicht überschreitet.

12. Altlastenverdacht Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastenverdacht schließen lassen, ist das Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.

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

1. Wohngebäude

1.1 Gebäudeform Es wird ein rechteckiger Grundriss vorgeschrieben.

1.2 Dachform Zulässig: Satteldach. Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 40cm und am Ortsgang max. 20 cm betragen.

1.3 Dachneigung: Die Neigung beim Satteldach muss beidseitig gleich sein und zwischen 45° und 51° betragen.

1.4 Dacheindeckung und Dachaufbauten: Die Dacheindeckung darf mit rötlichen und anthrazitfarbenen Dachgauben sind mit Satteldach oder als Schieppergaube zugelassen. Die max. Gaubenbreite beträgt 2,50m, bei Zwerggiebel allerdings max. 4,50 m. Sie sind zu verputzen, mit Holz zu verschalen oder zu verbleichen. Eindeckung wie Hauptdach. Die Gesamtlänge darf je Dachseite die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten. Mindestabstand der Gaube von der Giebelseite 1,5m (gemessen wird von der Außenwand). Einzelne Schieppergauben sind bis zu insgesamt ein Drittel der Hauslänge zulässig. Sonnenkollektoren sind zugelassen und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein. Sie müssen an First und Traufseite einen Abstand von 30 cm von den Dachrändern einhalten.

1.5 Kniestock Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von max. 75 cm zulässig. Gemessen wird dabei außenseitig von der OK Rohdecke bis zum Schnittpunkt Außenkante Wand / Unterkante Dachsparren.

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 gegliederter Verkleidung zulässig.

1.7 Fassadengestaltung Die Gebäude sind mit einem ruhig wirkenden Außenputz in gedämpften Farbtönen zu versehen. Holzverkleidungen sind zulässig. Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie disharmonische Farbkontraste sind nicht gestattet. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen. Als Material sind der regionalen Bauweise entsprechende Baustoffe zu verwenden, dies gilt auch für Plattenbeläge, Wetterschutzdächer, Geländer, Wintergärten etc. Werden Fassadenverkleidungen angebracht, so sind senkrechte Holzschalungen in natürlicher Farbgebung zu verwenden. Holzhäuser mit senkrechter Schalung sind zulässig.

1.9 Höhenlage Die Höhe der Fertigfußbodenoberkante darf auf der Straßenzugewandten Grundstücksseite max. 0,35m über dem zukünftigen Straßenniveau liegen. Bei hängigem Grundniveau gilt als Bezugspunkt die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der Mitte der Grundstücksgrenze. Die Höhendifferenzen zwischen Fahrbahn- oder Gehsteigrand bzw. zum benachbarten Grundstück müssen durch Böschungen auf dem eigenen Grundstück überwunden werden.

2.0 Garagen

2.1 Flächen für Garagen und Stellplätze Garagen und Stellplätze sind auf Privatgrund zulässig. Grenzgaragen sind nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 BayBO zugelassen und müssen dieser Vorchrift entsprechen, die max. Länge bei Grenzgaragen beträgt nach BayBO 9,0m. Der erforderliche Stauraum vor den Garagen und Stellplätzen darf durch Einfriedungen größtmäßig nicht beschränkt werden. Der erforderliche Stauraum vor geschlossenen Garagen beträgt für PKW mind. 5m. Auf die geltende gemeindliche Stellplatzsatzung wird hingewiesen.

2.2 Dachform bei Garagen Satteldach, Dachneigung max. 5° Differenz zum Wohngebäude, beidseitig gleich. Dacheindeckung, Tore und Fassadengestaltung wie Wohngebäude. Die Gestaltung aneinander gebauter Grenzgaragen ist aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht). Ein Kniestock für Garagen ist nicht zulässig. Das Aufstellen von Blechgaragen ist unzulässig. Der Stauraum vor der Garage darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden. Die max. Länge der Grenzgaragen beträgt nach BayBO 9,00m.

2.3 Die Festsetzungen der BayBO zu den Garagen sind verbindlich.

2.4 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 Nebenanlagen Nebenanlagen (§ 14 BauNVO, §23 Abs. 5 BauNVO), sind auch außerhalb der Baugrenzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.0 Einfriedungen Grundstückseinfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen. Sockel und andere Betoneinfassungen (z.B. Rabattensteine) sind nicht zulässig. Höhendifferenzen müssen hinter dem Zaun oder dem Straßenkörper als bepflanzbare Böschungen ausgeführt werden. Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und mit den benachbarten Einfriedungen gestalterisch abzustimmen. Besondere Regelungen für Einfriedungen und Bepflanzungen gelten bei Sichtdreiecken. Zur Einfriedung der Holzlatenzäune mit einer Höhe bis 1,2 m über OK Straße bzw. natürliches Gelände zulässig. An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch grüne Maschendrahtzäune in Verbindung mit Kletterpflanzen oder Laubholzhecken zulässig. Trockenmauern aus Naturstein sind zulässig.

5.0 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.

6.0 Geländeanpassung Oberboden ist nach DIN 18915 zur Wiederverwendung zu sichern. Als neues natürliches Gelände wird das Straßenniveau festgesetzt. Aufschüttungen müssen sich in die Eigenart der natürlichen Geländeoberfläche einfügen.

C. Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen

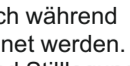
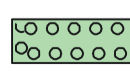
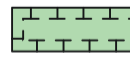
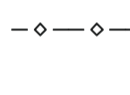
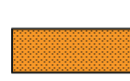
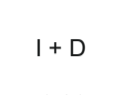
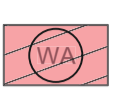
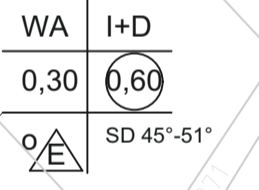
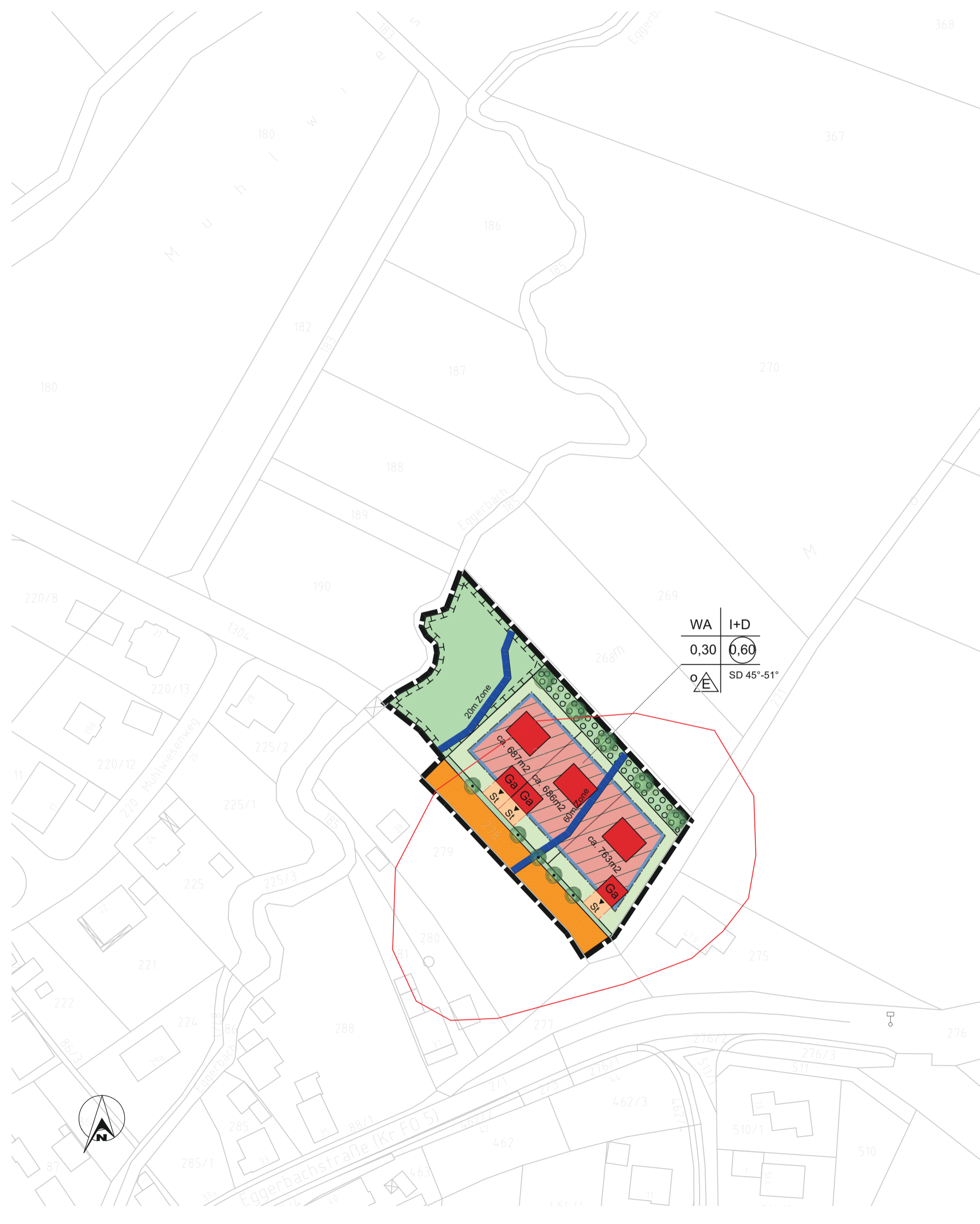
2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

3. Flurstücksnummer

4. Bestehende Bebauung

5. Hauptgebäude (Beispiel)

6. An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an, die aktiv bewirtschaftet werden. Mit bei der Bewirtschaftung auftretenden Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen auch während der Abend- und Nachtstunden sowie an Wochenenden und Feiertagen, muss gerechnet werden. Werden bei Baumaßnahmen best. Drainagen gefunden sind diese vor Umbindung und Stilllegung in Rücksprache mit den Bewirtschaftern angrenzender Flächen umzuverlegen.



Übersichtslageplan M 1:10.000

VERFAHRENSVERMERKE

- A) Der Markt Eggolsheim hat in den Sitzungen vom 08.07.2014 und 22.07.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.07.2014 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 15.07.2014 hat in der Zeit vom 08.08.2014 bis 08.09.2014 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 15.07.2014 hat in der Zeit vom 05.08.2014 bis 05.09.2014 stattgefunden.
- D) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.09.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.10.2014 bis 01.12.2014 beteiligt.
- E) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.09.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.10.2014 bis 01.12.2014 öffentlich ausgelegt.
- F) Der Markt Eggolsheim hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 27.01.2015 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.01.2015 als Satzung beschlossen.

Markt Eggolsheim, den 27.01.2015

(Gemeinde, Siegel)

(Claus Schwarzmann, 1. Bürgermeister)

G) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 12.02.2015 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Markt Eggolsheim, den 12.02.2015

(Gemeinde, Siegel)

(Claus Schwarzmann, 1. Bürgermeister)

PROJEKT
Markt Eggolsheim
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
"Weigelshofen - Im Moos"

DARSTELLUNG
BEBAUUNGSPLAN
M 1:1000
Fassung vom 19.01.2015

ENTWURF
Höchstadter Straße 2a
91330 Eggolsheim
fon 09545 - 3598050
fax 09545 - 35980599
info@sauer-harrer.de