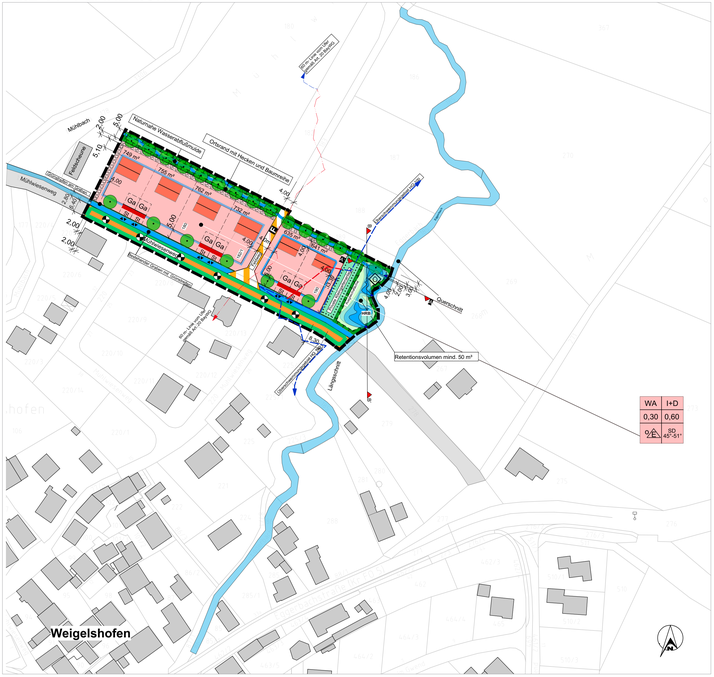
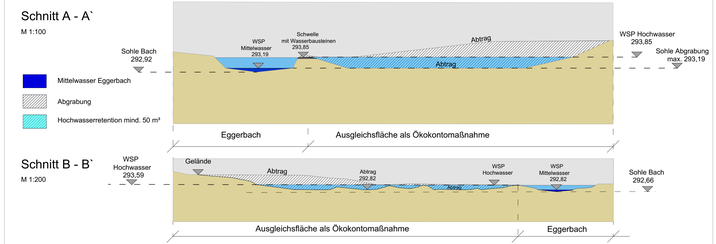
Bebauungsplan Mühlwiesen - Ost

Weigelshofen
Gemeinde Eggolsheim - Landkreis Forchheim

TEIL A - PLANZEICHEN



Nachweis zur Hochwasserretention



TEIL B - PLANZEICHEN

Als Festsetzungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

B 1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

B 2. Maß der baulichen Nutzung

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachneigung

GRZ 0,3 — Grundflächenzahl als Höchstmaß

Höhenbezugspunkt

I — Zahl der Vollgeschosse
Max. zwei Vollgeschosse zulässig (I + D)

0,6 — Geschossflächenzahl GFZ

B 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O — Offene Bauweise

E — Einzelgebäude sind zulässig

Baugrenze

Baulinie

SD — Satteldach
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO.

B 4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

F — Zweckbestimmung Feldweg, Fußweg und Gehweg

Straßenbegrenzungslinie

Ein- bzw. Ausfahrten

ST GA — Garagen und Stellplätze sind innerhalb der mit Baugrenzen oder Linien umfassten Flächen zu errichten.

B 5. Grünordnung

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsmaßnahmen, Ortsrandeingrünung

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsmaßnahmen, Ökokontofläche am Fließgewässer

Öffentliche Grünfläche, flächige naturnahe Heckenepflanzung, gemäß Pflanzliste (siehe Begründung)

Pflanzung von Bäumen gemäß Pflanzliste (siehe Begründung) innerhalb öffentlicher und privater Flächen

Erhalt des Grabenseitenstreifen

Private Gartenanlagen

Private Eingrünung, gemäß Pflanzliste zur Ortsrandeingrünung- und Gestaltung wird die Pflanzung einer naturnahen und standortgemäßen Hecke festgesetzt

B 6. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen, Nachrichtliche Übernahme

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und Regelung des Wasserabflusses

HRV — Hochwasserrückhaltevolumen (HRV ca. mind. 50 m³)

Zu- und Ablauf

Offener Graben

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

259,0 — Höhenlinien des ursprünglichen Geländes

Vorhandene Grundstücksgrenze

5 — Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

5,80 — Maß in Metern

60 Meter Zone gemäß Art. 20 BayWG

Überschwemmungsgebiet HQ 100, Planung

Naturnahe Wasserabflußmulde

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Hauptgebäude (Beispiel) mit empfohlener Firstrichtung und empfohlener Traufständigkeit

Überschwemmungsgebiet HQ 100, Bestand

TEIL C - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005

C1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Nach § 4 Abs. 3 BauNVO ist eine Tankstelle auch nicht ausnahmsweise zulässig.
Nach § 14 Abs. 1 BauNVO ist die Tierhaltung als Nebenanlage auch nicht ausnahmsweise zulässig.
Beschränkung der Wohneinheiten (§ 9 Nr. 1 Abs. 6 BauGB).
Es sind max. zwei Wohneinheiten zulässig pro Wohngebäude.

C2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch die maximal zulässigen Geschosse (oberirdische Geschosse, Vollgeschosse) festgesetzt und beträgt im WA 0,3. Die Festsetzungen sind in den Nutzungsschablonen eingetragen.

Das Dachgeschoss ist als Vollgeschoß zulässig (I+D).
Es ist eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,60 festgelegt.

C3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)
Als Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird die offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zu errichten.
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. Die Garagen werden mit einer Baulinie aus städtebaulichen Gründen an eine definierte Raumkante baurechtlich festgelegt.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen zulässig. Im Vorgartenbereich sind Nebenanlagen nicht zulässig, jedoch Zufahrten in düsicher Breite von den jeweiligen Garagen. Die Nebenanlagen müssen sich in ihrer Gestaltung dem Hauptgebäude unterordnen.

Die Abstandsflächen der BayBO (gem. Art. 6) sind einzuhalten.

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

Grundriss des Hauptgebäude
Es ist ein rechteckiger Grundriss vorgeschrieben.

Wandhöhe/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 (EFW) bis zur Schnittlinie, Außenkante Außenwand/ Oberkante Dachhaut. Die Darstellung und Bezugnahme auf die festgesetzten Höhenbezugspunkte ist im Eingabeplan zwingend erforderlich.

Stellung der baulichen Anlagen
Sofern die Firstrichtung im Bebauungsplan festgesetzt ist, ist die Firstrichtung oder bei Gebäuden mit FD die längere Gebäudeseite entsprechend der Festsetzung anzuordnen. Traufständige sowie giebelständige Gebäudestellung ist grundsätzlich erlaubt. Wünschenswert ist jedoch eine einheitliche traufständige Gebäudestellung der Hauptgebäude.

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

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

Dacheindeckung und Dachaufbauten
Die Dacheindeckung darf mit rottönen und anthrazittönen erfolgen. Dachgauben sind mit Satteldach oder als Schlepptdachgauben zugelassen.
Die max. Gaubenbreite beträgt 2,50 m, bei Zwerggiebel allerdings max. 4,50 m. Sie sind zu verputzen, mit Holz zu verschalen oder zu verblechen. Eindeckung wie Hauptdach. Die Gesamtlänge darf je Dachseite die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten. Mindestabstand der Gaube von der Giebelseite 1,5 m (gemessen wird von der Außenwand).

Einzelne Schleppgauben 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. Die Modulfläche ist in geschlossener Rechteckform und bei geneigten Dächern dachflächenparallel auszuführen.

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

Fenster, Türen Balkone
Fenster sind in stehenden Formaten anzuordnen. Weist die Rohbauöffnung ein liegendes Format auf, so sind durch entsprechende Hauptunterteilungen die Fenster so zu gestalten, dass stehende Formate entstehen. Balkone sind nur mit senkrecht gegliederter Verkleidung zulässig.

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.

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

C 5. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Das auf den privaten Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser, ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

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

Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen

Die Dachform der Garagen bzw. Carports ist die des Haupthauses anzupassen oder als Flachdach auszuführen. Ein Kniestock ist nicht zulässig. Flachdächer bei Garagen sind nur mit Dachbegrünung zulässig.
Zusammengebaute Grenzgaragen sind einheitlich (First und Traufe durchlaufend, Abstimmung mit dem Nachbarn) zu errichten. Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten (z.B. wassergebundener Decke, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Verbundpflaster). Vor Garagen ist ein Aufstellraum von mindestens 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten. Garagen müssen innerhalb der mit Baugrenzen oder Linien umfassten Flächen errichtet werden.

Flächen für Garagen und Stellplätze Garagen und Stellplätze sind auf Privatgrund zulässig. Grenzgaragen sind nach Art. 6 Abs. 9 Satz1 Nr. 1 und Satz 2 BayBO zugelassen und müssen dieser Vorschrift entsprechen, die max. Länge bei Grenzgaragen beträgt nach BayBO 9,0 m. Der erforderliche Stauraum vor den Garagen und Stellplätzen darf durch Einfriedungen großenmäßig nicht beschränkt werden. Der erforderliche Stauraum vor geschlossenen Garagen beträgt für PKW mindestens 5,0 m. Auf die geltende gemeindliche Stellplatzsatzung wird hingewiesen.

Dachform bei Garagen
Satteldach, Dachneigung max. 5° Differenz zum Wohngebäude, beidseitig gleich.
Es sind bei Garagen Satteldächer und begrünte Flachdächer zugelassen.
Dacheindeckung, Tore und Fassadengestaltung wie Wohngebäude. Die Gestaltung aneinander gebauter Grenzgaragen ist außeinander 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 Festsetzungen der BayBO zu den Garagen sind verbindlich.

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.
Grenzgaragen müssen den Art. 6 Abs. 9 BayBO entsprechen.

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

C 7. Geländeveränderung
Aufschüttungen sind auf das unbedingte notwendige Maß zu beschränken.
Geländeveränderungen sind pro Parzelle bis zu 1,00 m zulässig.
Die Höhendifferenzen zum Fahrbahn- oder Gehsteigrand und zum benachbarten Grundstück müssen grundsätzlich durch natürliche Böschungen mittels Erd- und Bodenmodellierung überwunden werden. Höhenversätze durch Grenzmauern sind mit Natursteinen auszuführen. Zu jedem Bauantrag (auch Genehmigungsfreistellungsverfahren) ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluß zur Straße und die Höhenlage des Grundstückes darstellt. Die Angabe des Höhenbezugspunktes im Bauantrag ist verpflichtend.

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 Grundstücke sind Holzlattenzäune 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.

Die Anlieger haben auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers bzw. zur Herstellung der sonstigen öffentlichen Flächen notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrücken/stützen zu dulden und zu erhalten.

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 8. Grünordnung
Öffentliche und private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Die festgesetzten Grünflächen sind von Überbauung und Versiegelung freizuhalten. Die festgesetzten Gehölzstandorte können, soweit Zugänge und Zufahrten entgegenstehen ortsnah verschoben werden.

Öffentliche Grünflächen
Pflanzung und Saatgut mit authochtonem Pflanz- und Saatgut. Pflanzung von standortgerechten Laubbäumen gemäß Plandarstellung.
Pflanzung eines heimischen Laubbaumhochstammes (Mindestens H 3xv, StU 16-18 cm), Pflanzung einer standortgemäßen Hecke mit heimischen Heckenpflanzen gemäß Pflanzgebot. Die durch Planzeichen und Text festgesetzten Pflanzungen sind innerhalb zweier Vegetationsperioden nach Abschluß der Baumaßnahme auszuführen.

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

Private Baugrenzlen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der privaten Baugrenzlen sind zu begrünen und gärtnerisch dauerhaft zu unterhalten. Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung dürfen nicht verwendet werden. Eine Befestigung dieser Flächen ist nur zur Herstellung von notwendigen Zufahrten und Zugängen sowie für Terrassen zulässig. Der allgemeinen Tendenz zur Versteinerung von Privatgärten ist ausdrücklich entgegenzuwirken. Die Anlage von Steinflächen als Ersatz für begrünte Flächen auf den privaten Baugrenzlen sind nicht zulässig, soweit sie dem Charakter des einseitlichen Vorgarten bestimmen und dominieren. Kies- und Schottergärten über 20 qm mit wenig oder ohne Bepflanzung sowie Nadelgehölzschecken (mit Ausnahme von Eibenschnitthecken) sind unzulässig.
Je Grundstück ist mindestens ein Obst- oder Laubbaum 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.

Minimierung der Versiegelung
Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Fußwege, Stellplätze und alle befestigten privaten Flächen sind wasserhend mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau und Belägen wie wassergebundenen Decken, Betonsickerpflaster, Naturkleinpflaster und Betonpflaster mit Split und Rasenfugen herzustellen. Unterirdische Zisternen zum Sammeln von Niederschlagswasser, sowie die Entnahme als Brauchwasser im Garten sind zulässig.

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 in der Begründung).

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

Festsetzung einer internen Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB
Als interne Ausgleichsfläche wird der südöstliche Teilbereich des Flst. 190 Gmkg. Weigelshofen der Marktgemeinde Eggolsheim mit einer Fläche von 770 qm festgesetzt. Als Ausgleichsmaßnahme wird die Entwicklung eines naturnahen Feuchtgebüsches 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.

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

C 9. Wasserwirtschaft

60 m Bereich

Der Eggerbach ist ein Gewässer III. Ordnung. Innerhalb des 60m-Bereiches sind gemäß Art. 20 BayWG in Verbindung mit § 36 WHG bauliche Anlagen in diesem Bereich genehmigungspflichtig. Die 60 m-Linie ist im Bebauungsplan als nit gestrichelte Linie dargestellt.
Der Geltungsbereich des BPlan befindet sich teilweise im faktischen Überschwemmungsgebiet (HQ 100) des Eggerbachs. Dieswegen ist durch die hydrologische Vorprüfung die Auswirkung auf das Wasserabflußgeschehen des Eggerbachs untersucht und der Verlust an Retentionsraum berechnet worden. Folglich ist das auszugleichende Rückhaltevolumen auf der Flurnummer 190, Gemarkung Weigelshofen mit einem Mindestvolumen von 50 m³ verbindlich festgesetzt. Die Tiefe (GOK) der Retentionsmulden darf die Höhe des Mittelwasserstands im Eggerbach nicht unterschreiten. Es sind für alle Retentionsmulden stromabwärts Ablaufe mit Verbindung zum Eggerbach vorzusehen, um Fischfallen zu vermeiden.

20 m Pufferstreifen

Es dürfen keine abflusbehindernden Einfriedungen, Auffüllungen oder Einbauten innerhalb der 20m Zone im Pufferstreifen errichtet werden.

HQ 100 Überschwemmungs-Linie
Die geplante Grenze des Überschwemmungsgebietes (HQ 100) ist im Bebauungsplan als blaue Linie dargestellt. Die für eine hochwasserangepasste Bauweise notwendige Geländeauffüllung innerhalb des Überschwemmungsgebiets erzeugt einen ausgleichspflichtigen Retentionsraumverlust. Im bebauungsplan ist die Flur.-Nr. 190, Gemarkung Weigelshofen, als Fläche zur Schaffung des Retentionsraumausgleichs gekennzeichnet. Das Ausgleichsvolumen beträgt 50 m³. Für die hochwasseranpasste Bauweise wird eine Auffüllhöhe von mind. 50 cm, gemessen ab dem Höhenbezugspunkt (+Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Grundstücksgrenze) an der dem Eggerbach zugewandten südöstlichen Bauparzelle auf der Furnummer 190 festgesetzt. Für alle anderen Bauparzellen gelten für die Höhenlage der Häuser die verbindliche Festsetzung im Teil C, unter C4 "Höhenlage" mit den jeweiligen festgesetzten Höhenbezugspunkten.

C 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.

C 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 sechs Wohnhäuser sollen an der von der Kreisstraße abgewandten Seite angeordnet werden.

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

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

C 13. Grundstücksentwässerung, Grundwasser und Versickerung
Die Grundstücksgenützer sind verpflichtet, das anfallende Regenwasser in Zisternen zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder evtl. für die Toilettenspülung zu verwenden oder durch Sickereinrichtungen auf dem Grundstück zurückzuhalten. Die Größe der Auffangbehälter darf pro 100 m² Dachfläche 2 m³ nicht unterschreiten.

TEIL D - Hinweise

Landwirtschaftliche Emmissionen in den Randbereichen
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 unzuverlegen.

Grundstücksentwässerung, Grundwasser und Versickerung
Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächig auf die Grundstücke Möglichkeiten zur Versickerung oder zum Rückhalt geschaffen werden.
Die Bauwerke sind gegen evtl. auftretende Schicht- und Oberflächenwasser zu schützen (z.B. durch wasserdichte Wannen). Grund-, Quell-, Drainage-, Hang-, und Sickerwasser sind nicht in den Schmutzwasserkanal einzuleiten.

Rückstausicherung
Rückstausicherung, Kellerentwässerung
Die Kellergeschoße sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern.

Baustoffverwendung
Baustoffe, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit schädigen und deren Einsatz dem Stand der Technik möglich ist, sollen möglichst nicht verwendet werden.

Denkmalpflege
Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverträhtnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8, Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde der Fortsetzung vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Restmüllentsorgung
Die Müllgefäße sind an einer für 3-achsige Müllfahrzeuge durchgängig befahrbaren Straße bereitzustellen.

Schutzmaßnahmen
Aufgrund der bachnahen Lage besteht Gefahr durch auftretendes Hochwasser. Vorsorgemaßnahmen wie z.B. ausreichende Höhenlage der Fußbodenoberkante Erdgeschoss oder hochgesogene Lichtschächte wurden empfohlen.

Erhaltung des Wegseitengraben
Die Erhaltung des Wegseitengrabens mit bestehenden Obstgehölzen wird empfohlen, um die Oberflächen- und Dachentwässerung zu unterstützen und um Retentionsraum für Hochwasserereignisse des Eggerbachs zu erhalten. Die Verrohrung ist hierbei nur im Bereich der Grundstückszufahrten vorzunehmen.

Klimaschutz
Im Interesse einer zukunftsfähigen, nachhaltigen Energieversorgung und angesichts der nur begrenzten Verfügbarkeit fossiler Energieressourcen sowie aus Gründen des Umwelt- und Klimaschutzes sollten die Gebäude so geplant werden, dass auf Dauer ein möglichst geringer Energiebedarf entsteht. Die Energieeinsparverordnung (EnEV) in der jeweiligen Fassung ist dabei zu beachten.

Darstellung des Geländeverlaufes
Der Verlauf des natürlichen und geplanten Geländes ist im Bauantrag in Fassaden und Schnitte einzutragen.

Artenschutz
Baufeldbeschränkung:
Der Versiegelungsgrad ist auf das nutzungsbedingte Mindestmaß zu beschränken.
Das Baufeld ist auf die technisch-notwendig erforderliche Fläche zu beschränken.
Baustelleneinrichtung und Lagerfläche sind nur innerhalb des Geltungsbereiches anzulegen.
Beseitigung der Vegetation:
Die Beseitigung der vorhandenen Vegetation ist zwischen Oktober und Ende Februar außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel zulässig, jedoch zeitnah zum Baubeginn.
Eine Schwarzraste ist das Baubegin zu erhalten. Für das Entfernen der Vegetation ist zu anderen Zeiten ist eine gutachterliche Kontrolle erforderlich.

Altlasten/Bodenschutz
Für Altlastverdachtsflächen, Bodenbearbeitung, Bodenüberbauung sowie Bodenentsorgung und Verwertung sind die allgemein anerkannten Regelwerke, Vorschriften und der Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastung, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Genehmigungsverfahren der ARGEBAU zu berücksichtigen und anzuwenden. Ein schonender Umgang mit belebten Oberboden und Kulturböden ist zu beachten (siehe Begründung). Der Ausgleich hat spätestens ein Jahr nach Beginn der Erschließungsarbeiten im Baugebiet zu erfolgen und ist dauerhaft zu pflegen.

Im Übrigen wird im Umgang mit Bodenmaterial auf die einschlägigen Gesetze und Merkblätter verwiesen:
http://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische/bodenmaterial/index.htm

Häufige Fragen im Zusammenhang mit Bodenaushub beantwortet folgender Link:
https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische/faq/bodenaushub/index.htm"

Verfahrensvermerke

A) Der Markt Eggolsheim hat in der Sitzung vom 24.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

B) Der Planentwurf wurde am 23.06.2020 vom Markt Eggolsheim zur öffentlichen Auslegung gebilligt.

C) Die vorgezogene Bürgerinformation wurde vom 29.06.2020 bis 10.07.2020 durchgeführt.

D) Die Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 10.07.2020 veröffentlicht.

E) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.06.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.07.2020 bis 28.08.2020 beteiligt.

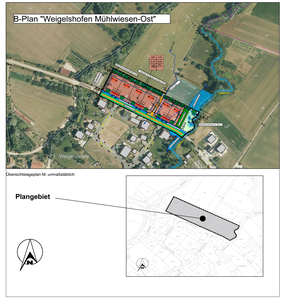
F) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.06.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.07.2020 bis 28.08.2020 öffentlich ausgelegt.

G) Der Marktgemeinderat hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 20.10.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 20.10.2020 als Satzung beschlossen.

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

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

Markt Eggolsheim, den ___.___.____
.....
(Claus Schwarzmann, 1. Bürgermeister)



PROJEKT
Markt Eggolsheim
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Weigelshofen Mühlwiesen-Ost"

DARSTELLUNG
BEBAUUNGSPLAN
M 1:1000
Fassung vom 20.10.2020

ENTWURF

INGENIEURBÜRO SAUER+HARRER
Höchstadter Straße 2a
91330 Eggolsheim
fon 09545 - 3598050
fax 09545 - 35982599
info@sauer-harrer.de

I:\Planungsvorlagen_Alp\05-AutoCad\Zeichnerisch\page Layout_bh_blank.dwg