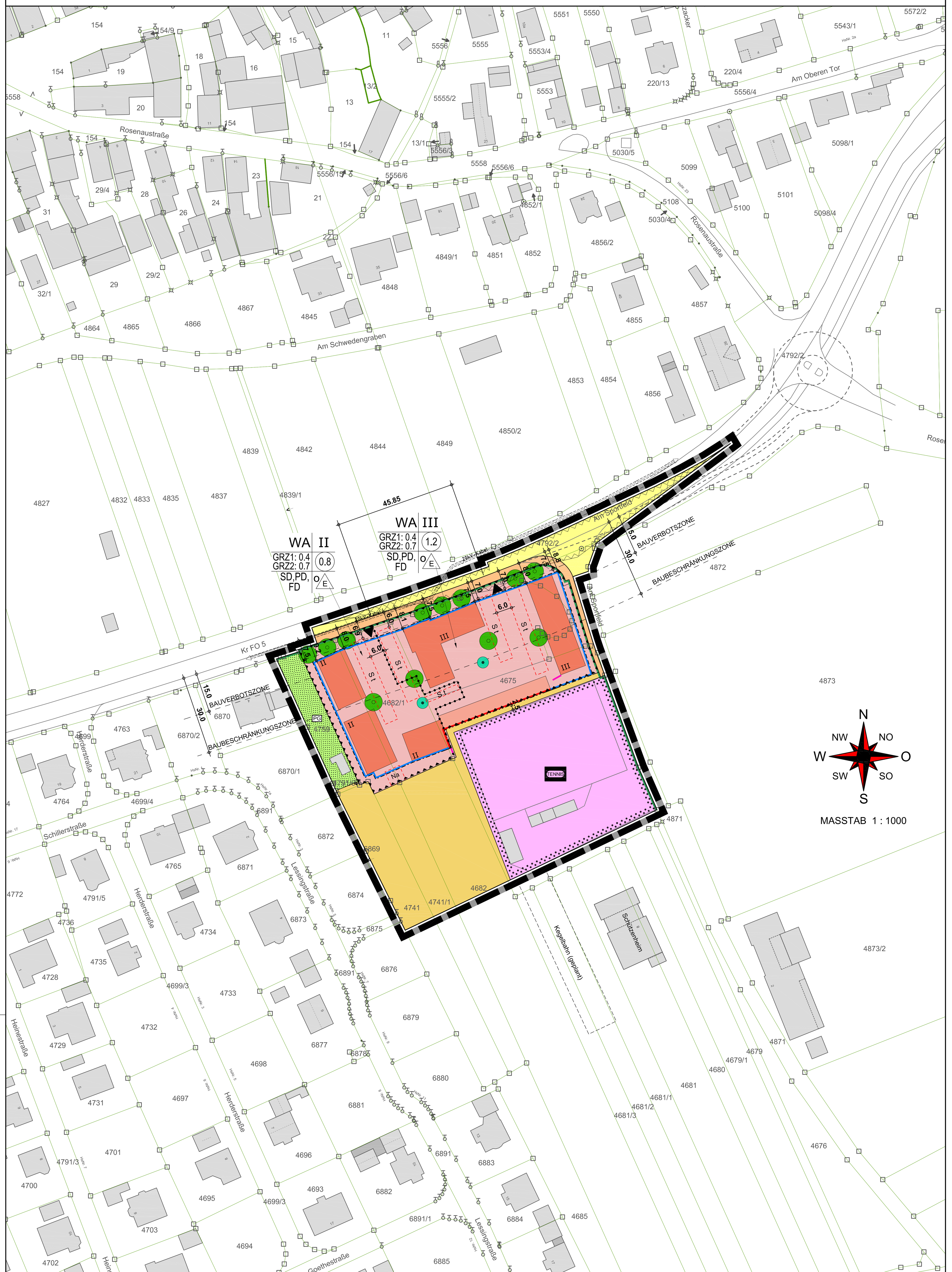
MARKT EGGOLSHEIM

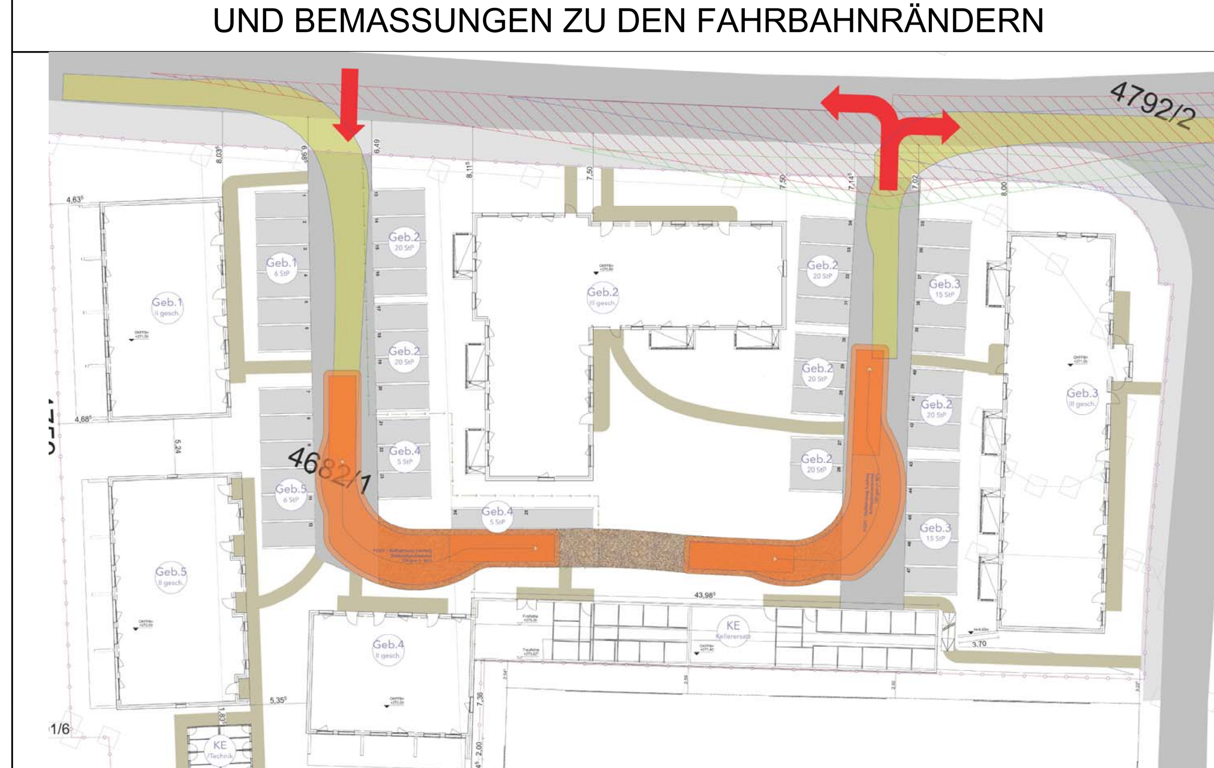
LANDKREIS FORCHHEIM

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANES

SPORT- UND FREIZEITANLAGEN



PLANEINSCHNITT: GRUNDSTÜCKSINTERNE DURCHFAHRT MIT SCHLEPPKURVEN UND BEMASSUNGEN ZU DEN FAHRBAHNRÄNDERN



VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

Textteil zur 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sport- und Freizeitanlagen", Markt Eggolsheim, Landkreis Forchheim.
Grundlage der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist der Aufstellungsbeschluss des Marktgemeinderates Eggolsheim vom 29.11.2022.

Präambel

Der Markt Eggolsheim erlässt auf Grund

a) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist
b) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
c) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist
d) der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385) geändert worden ist
e) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8.Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist
f) des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist
g) der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

folgenden Bebauungs- und Grünordnungsplan, bestehend aus Festsetzungen durch Planzeichen und den textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom 22.06.2023 als Satzung.

A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO) — WA
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.

1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind gemäß den Vorschriften der BayBO 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

2.1.1 Es sind maximal II Vollgeschosse zulässig: II. — II

2.1.2 Es sind maximal III Vollgeschosse zulässig: III. — III

2.2 Grundflächenzahl GRZ
(§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
Gemäß Planeinschrieb

2.2.1 GRZ 1 — GRZ1: 0.4

2.2.2 GRZ 2 — GRZ2: 0.7
§ 19 Abs. 4 BauNVO wird in Anspruch genommen. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind unter anderem die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Zugängen und Gehwegen sowie Nebenanlagen mitzurechnen. Hierbei wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine abweichende Bestimmung getroffen.

2.3 Geschossflächenzahl GFZ — z. B. (1.2)
(§§ 16, 17 und 20 BauNVO)
Gemäß Planeinschrieb

2.4 Höhenfestsetzung
(§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.4.1 Traufseitige Wandhöhe:
Für den westlichen Bereich des Plangebietes / Bereich II gilt:
Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 7,00 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/ Oberkante Dachhaut.

Für den östlichen Bereich des Plangebietes / Bereich III gilt:
Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 10,50 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/ Oberkante Dachhaut.

2.4.2 Firsthöhe:
Für den westlichen Bereich des Plangebietes / Bereich II gilt:
Die maximale Firsthöhe beträgt 10,00 m bei Satteldächern, 9,00 m bei Pultdächern. Bei Flachdächern gilt die maximale traufseitige Wandhöhe als Firsthöhe (7,00 m). Gemessen wird jeweils von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zum obersten Abschluss des Gebäudes.

Für den östlichen Bereich des Plangebietes / Bereich III gilt:
Die maximale Firsthöhe beträgt 13,00 m bei Satteldächern, 12,00 m bei Pultdächern. Bei Flachdächern gilt die maximale traufseitige Wandhöhe als Firsthöhe (10,50 m). Gemessen wird jeweils von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zum obersten Abschluss des Gebäudes.

2.4.3 Überschreitungen durch untergeordnete oder betriebsnotwendige Bauteile (haustechnische Anlagen, Schornsteine, Antennen, Lichtkuppeln, Fotovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, etc.) sind zugelassen.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise — o
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3.1.1 Als abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt, bei der die Gebäudelänge im Einzelfall 50 Meter überschreiten darf.

3.1.2 Nur Einzelhäuser zulässig — E

3.2 Baulinie
(§ 23 Abs. 2 BauNVO)
Die Festsetzung der Baulinie gilt nur für den südlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes.

3.3 Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen (s. o.) eingehalten werden.
Es wird festgesetzt, dass abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO eine Tiefe der Abstandsflächen zwischen den Gebäuden innerhalb des Baugebietes von 0,4 H genügt (Art. 6 Abs. 5 S. 2 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Flächen für Sport- und Spielanlagen — TENNIS
Tennisanlage

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

6.1 Straßenverkehrsfläche

6.2 Gehweg / Fuß- und Radweg

6.3 Straßenbegrenzungslinie

6.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen

6.4.1 Einfahrt

6.4.2 Ausfahrt

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

8.1 20kV-Erdkabel (unterirdisch) mit Schutzstreifen — 20kV-Kabel

8.2 Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Versorgungskabel und Versorgungsleitungen sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich unterirdisch zu verlegen.

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

9.1 Eingrünungsgebote
Die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Stellplätze und Wegeflächen überplanten Grundstücksflächen sind gärtnerisch mit Grünflächen sowie Baum-/Strauchpflanzungen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Zur Ergänzung der Eingrünung sind Pflanzgebote (siehe 13.1) sowie Erhaltungsgebote (13.2) festgesetzt. Für gestalterische Baum-/Strauchpflanzungen sind vorwiegend (mind. 50 %) heimische Arten zu verwenden (Artauswahl siehe Artenliste, Ergänzungen heimischer Arten auch in Sorten sind zulässig). Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10 m Höhe) sowie eine randliche Einfriedung mit Nadelgehölzhecken ist unzulässig. Die Anlage von Steingärten ist auf insgesamt 20 m² pro Hauptgebäude begrenzt.

Artenliste standortheimischer Gehölze:
*bedingt kindgerechtes Gehölz"

Großbäume	Sträucher
Feld-Ahorn (Acer campestre)	Hasel (Corylus avellana)
Spitzahorn (Acer platanoides)	Alpen-Johannisbeere (Ribes alpinum)
Weiß-Birke (Betula pendula)	Kornelkirsche (Cornus mas)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Europäischer Pfeifenstrauch (Philadelphus coronarius)*
Winterlinde (Tilia cordata)	Sal-Weide (Salix caprea)
Vogelkirsche (Prunus avium)	Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)*
Salweide (Salix caprea)	Hundsrose (Rosa canina)*
Obstgehölze in Sorten	Schlehe (Prunus spinosa)*
	Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)*
	Hartriegel (Cornus sanguinea)*
	Liguster (Ligustrum vulgare)*
	Weißdorn (Crataegus monogyna)*
	Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)*
	Felsenbirne (Amelanchier ovalis)*

9.2 Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Gartenflächen — PG
Die private Grünfläche ist naturnah bzw. gärtnerisch zu gestalten, dauerhaft gärtnerisch zu erhalten und, wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, extensiv zu pflegen.

9.3 Minimierung der Versiegelung
Im Bereich von nicht überdachten Stellplätzen und privaten Wegeflächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

12.1 Flächen für die Landwirtschaft

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

13.1 Pflanzgebote innerhalb der Grundstücksflächen
Zur allg. Eingrünung der Baukörper sind im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Bäume hochstämmige, großkronige Laub- bzw. Obstbaum (Artauswahl siehe Artenliste, Ergänzungen sind zulässig) zu pflanzen, gärtnerisch zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung festgesetzter Mindestpflanzqualität zu ersetzen. Die planzeichnerisch dargestellten Pflanzstandorte dienen als Hinweis und sind lagemäßig nicht bindend. Eine Verschiebung der jeweiligen Pflanzstandorte um bis zu 5 m ist unter Einhaltung des Begrünungskonzepts (Konzept: straßenbegleitende Baumreihe sowie Eingrünung der Stellplatzflächen) zulässig.
Folgende Mindestpflanzqualität ist für die Pflanzung zu beachten:
Hochstamm, 2 mal verpflanz (2xv), Stammumfang (StU) 10-12 cm, mit Ballen

13.2 Erhaltungsgebot
Die zum Erhalt planzeichnerisch dargestellten Einzelbäume sind während der Bauausführung fachgerecht zu schützen und möglichst zu erhalten bzw. zu pflegen. Ausfälle sind durch Neupflanzungen gleicher Stückzahl zu ersetzen (Mindestpflanzqualität siehe 13.1).

13.3 Dachbegrünung
Flachdächer sind, wo mit dem Nutzungszweck vereinbar und mit Ausnahme von erforderlichen Dachdurchdringungen und technischen Einrichtungen, mit einer extensiven Dachbegrünung zu gestalten. Die kombinierte Nutzung mit Anlagen für solare Strahlungsenergie ist zulässig. Die Begrünung ist auf Dauer fachgerecht zu unterhalten.

13.4 Artenschutzmaßnahmen
Zur Vermeidung der Beeinträchtigung boden- und gehölzbrütender Vogelarten hat die erforderliche Baufeldberäumung und Rodung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit, also nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, zu erfolgen.

Zur Minimierung der Lockwirkung auf Insekten, sind für Beleuchtungsanlagen im Bereich von Außenfassaden, Stellplätzen und Wegen insektenfreundliche Leuchtmittel (Bspw. LED mit geringen UV- und Blaulichtanteil) zu verwenden. Unnötige Lichtemissionen sind Bspw. durch Gehäuse mit Richtcharakteristik und bodengerichtete Beleuchtung zu vermeiden.

Ggf. weitere erforderliche Maßnahmen des Artenschutzes werden im Rahmen des Verfahrens ergänzt.

15. Sonstige Planzeichen

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

15.1.1 Garagen und Carports: — St
Garagen und Carports sowie Stellplätze und Nebenanlagen sowie Abstellräume und Mülleinhausungen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die dargestellten Flächen zu den Stellplätzen dienen als Hinweis.
Abweichend von der Stellplatzsatzung des Marktes Eggolsheim gilt ein Maß von mindestens 1,25 Stellplätzen je Wohneinheit.

15.1.2 Nebenanlagen — Na
Nebenanlagen müssen innerhalb der explizit im Plan dargestellten Flächen errichtet werden. Sonstige Nebenanlagen müssen der BayBO entsprechen.

15.2 Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Schallimmissionen)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

15.2.1 Verkehrslärm
Auf die Ausführungen zum Immissionsschutz in der Begründung zum Bebauungsplan und die entsprechende Schallschutzberechnung vom 22.06.2023 zum Bebauungsplan wird explizit hingewiesen.

Passive Schallschutzmaßnahmen
Aufgrund der im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung des Verkehrslärms (Kr FO 5, Kr FO 11) festgestellten Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 werden für die Gebäudeteile des Plangebietes folgende Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt:
Alle Bauteile der von den Überschreitungen betroffenen Fassaden müssen folgende Schalldämmmaße für Fenster ($R_{w,R}$) und Fassadenbereiche (R'_w) aufweisen:

		Schalldämmmaß $R_{w,R}/R'_w$
Gebäude 1	Nordfassade	35 dB
	Ostfassade	35 dB
	Südfassade	---
	Westfassade	35 dB
Gebäude 2	Nordfassade (westl. Bereich)	40 dB
	Nordfassade (östl. Bereich)	40 dB
	Ostfassade (Stirnseite Ost)	35 dB
	Ostfassade (Längsseite innen)	---
	Südfassaden	---
	Westfassade (südl. Bereich)	---
	Westfassade (nördl. Bereich)	35 dB
Gebäude 3	Nordfassade	40 dB
	Ostfassade *)	---
	Südfassade	---
	Westfassade	35 dB
Gebäude 4	Nordfassade	---
	Ostfassade	---
	Südfassade	---
	Westfassade	---
Gebäude 5	Nordfassade	---
	Ostfassade	---
	Südfassade	---
	Westfassade	---

*) keine Ruheräume an der Ostfassade zulässig / siehe A 15.2.2

Der passive Lärmschutz ist gemäß den gültigen zuständigen Vorschriften entsprechend nachzuweisen.

Bei Überschreitungen nachts von mehr als 3,0 dB(A) sind zusätzlich bei allen Schlaf- und Ruheräumen der Einbau von kontrollierten mechanischen Lüftungen vorzunehmen, wenn Alternativmaßnahmen (z. B. Raumorientierung) nicht möglich sind.

15.2.2 Sportanlagenlärm
Auf die Ausführungen zum Immissionsschutz in der Begründung zum Bebauungsplan und die entsprechende Schallschutzberechnung vom 22.06.2023 zum Bebauungsplan wird explizit hingewiesen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen
Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 9,65 m (entspricht einer Höhe von 280,65 m ü. NN) und einer Länge von 3,70 m an der Südwestecke des östlichen Gebäudes (Gebäude 3) laut Schallschutzberechnung.

Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 6,53 m (entspricht einer Höhe von 278,53 m ü. NN) und einer Länge von 2,00 m an der Südostecke des südlichen Gebäudes (Gebäude 4) laut Schallschutzberechnung.

Das Nebengebäude an der Südseite des Geltungsbereiches ist mit einer Firsthöhe von 3,80 m (entspricht einer Höhe von 275,20 m ü. NN) dauerhaft zu errichten. Sollte das Nebengebäude nicht errichtet werden, ist an gleicher Stelle ein entsprechender Ersatz in Form einer Schallschutzwand mit einer Mindesthöhe von 3,80 m dauerhaft vorzusehen. Die festgesetzte Baulinie (gem. Pkt. A 3.1) ist zu beachten.

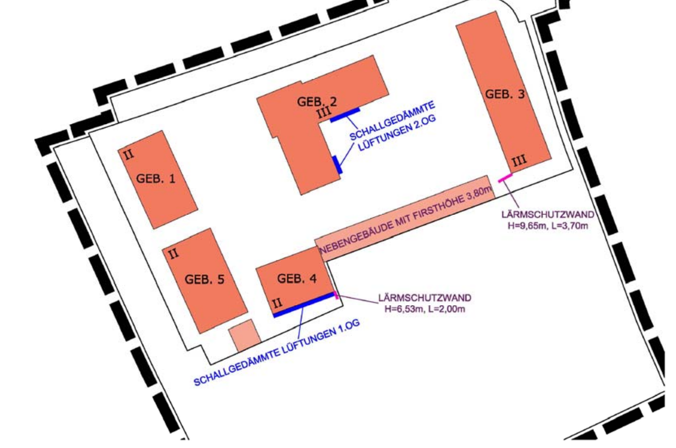
Die aktiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände und Errichtung Nebengebäude) müssen spätestens bei Bezug der Wohnungen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) fertiggestellt sein.

Passive Schallschutzmaßnahmen
An der Ostfassade des östlichen Gebäudes (Gebäude 3) sind keine Fensteröffnungen zu Schlaf- oder Ruheräume zulässig.

An der innenliegenden Süd- und Ostfassade des mittleren Gebäudes (Gebäude 2) sind im 2. Obergeschoss schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen.

An der Südfassade des südlichen Gebäudes (Gebäude 4) sind im 1. Obergeschoss schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen.

Alle Bereiche aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen sind zusammen mit der Gebäudebezeichnung in nachfolgendem Planeinschnitt kenntlich gemacht.



15.3 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
Sichtdreiecke im Bereich von Straßeneinmündungen und Grundstücksausfahrten innerhalb des Plangebietes
Diese Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten.
Bepflanzungen und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

15.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)

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

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

1. Gebäude

1.1 Dachform — SD, PD, FD
Es sind ausschließlich Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig.

1.2 Dachneigung
Es sind alle Dachneigungen zulässig, solange die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen eingehalten werden.

1.3 Dacheindeckung und Dachaufbauten
Es sind alle Dacheindeckungen zulässig. Die Vorschriften der Bay. Bauordnung sind zu beachten. Bei Dachdeckungen aus Metall mit über 500 m² Fläche sind nur dauerhaft beschichtete Materialien zulässig. Dacheindeckungen aus unbeschichtetem oder wasserwirtschaftlich ungeeignet beschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig.
Bei Flachdächern ist eine Dachbegrünung vorzunehmen (siehe Pkt. A 13.3). Für flach geneigte Pultdächer wird eine Dachbegrünung empfohlen.
Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind zugelassen.

1.4 Fassadengestaltung
Außenputz, Sichtmauerwerk, Holzverkleidungen und Metallverkleidungen sowie großflächige Verglasungen sind zulässig. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen.

1.5 Gestaltungssatzung des Marktes Eggolsheim
Gilt gesondert, soweit der BBP keine anderen Festsetzungen vorsieht.

1.6 Stellung der baulichen Anlagen
Die Firstrichtung ist frei wählbar.

1.7 Höhenlage
Hauseingänge und die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (EFOK) dürfen maximal 0,30 m über dem künftigen natürlichen Gelände am Eingangsbereich der jeweiligen Gebäude liegen. Die Höhenlage der geplanten Gebäude ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch ein Geländeaufmaß sowie darauf basierende Schnittdarstellungen (Geländeschnitte) mit Darstellung des Urgeländes und des künftig geplanten Geländes nachzuweisen.

2. Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen werden nicht zwingend vorgeschrieben, sind aber zulässig. Die Höhe der Einfriedung einschließlich Sockel wird auf max. 1.50 m begrenzt. Dies gilt nicht für Hecken. Sockelmauern sollten vermieden werden.
Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.

C. Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Flurstücksnummern — z. B. 4682
3. Bestehende bauliche Anlagen
4. Bebauungsvorschlag mit vorgesehener Zahl der Vollgeschosse
5. Geplantes Gebäude Kegelbahn (außerhalb des Geltungsbereiches) — Kegelbahn (geplant)
6. Maßzahlen — 7.5
7. Erklärung der Nutzungsschablone / Nutzungsstempel

Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ1 + GRZ2)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Dachform	Bauweise

8. Vor dem Beginn der Bauausführung ist der wiederverwendbare Oberboden abzutragen und sachgerecht zu lagern. Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur ordnungsgemäßen Verwertung des Bodenmaterials sind Erd- und Tiefbauarbeiten in bodenschonender Weise gemäß den gesetzlichen Vorgaben, insbesondere § 202 BauGB sowie unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen auszuführen

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

10. Rückstausicherung, Kellerentwässerung
Eventuelle Kellergeschosse sowie alle unter der Rückstauebene liegenden Räume und Entwässerungseinrichtungen (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc) sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern. Es wird empfohlen, erhöhte Anforderungen an die Kellerabdichtungen zu beachten (wasserdichte Ausführung).

11. Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächig auf die Verkehrsflächen oder angrenzende Nachbargrundstücke abgeleitet werden.
Es wird empfohlen, auf dem Grundstück Möglichkeiten zur Sammlung des Niederschlagswassers und späteren Nutzung als Gieß- oder Brauchwasser zu errichten. Des weiteren sind Dachflächen zumindest teilweise extensiv zu begrünen und damit für Starkregenereignisse Rückhaltevolumen zu schaffen. Die Interessen einer optimalen PV Nutzung und der nötigen Regenwasser-Rückhaltung sind gegeneinander abzuwägen.
Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sind das DWA-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) sowie die Arbeitsblätter A 102 (Regenwasserabflüsse) und A 138 (Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten.
Wasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird oder auf denen Austritte von wassergefährdenden Stoffen nicht ausgeschlossen werden können, sind grundsätzlich nicht versickerungsgeeignet.

12. Grenzabstände bei Bepflanzungen
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände (Art. 47 AGBGB) einzuhalten:
Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze
Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind zur Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen, bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

13. Flächen für den überörtlichen Verkehr — BAUBESCHRÄNKUNGSZONE, BAUVERBOTSZONE, 30.0, 15.0, 7.5, Kr FO 5
Kreisstraße FO 5 mit 15,0 m breiter Bauverbotszone außerhalb des Plangebietes (gemäß Art. 23 Abs. 1 BaySTrWG) und bis auf 7.5 m Breite reduzierter Anbauverbotszone im Bereich des Plangebietes sowie 30,0 m breite Baubeschränkungszone gemäß Art. 24 Abs. 1 BaySTrWG.

14. Denkmalpflege
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) gilt:

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: 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 Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: 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.

Für die Flächen für Landwirtschaft sowie für die Flächen für Sport- und Spielanlagen gilt:

Auf die besonderen Schutzbestimmungen wird hingewiesen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

15. Altlasten
Im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG sind für die im Geltungsbereich des Bauleitplanes liegenden Flächen aktuell keine Altlastenverdachtsflächen eingetragen.
Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten gefunden, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.

16. Immissionen durch die Landwirtschaft
Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen (Geruch, Staub, Lärm) kommen. Diese Belästigungen sind in der Regel hinzunehmen.

17. Immissionen durch Sportanlagen
Durch die angrenzenden Sport- und Freizeitanlagen kann es auch bei ordnungsgemäßer Nutzung zu Emissionen (Staub, Lärm, Licht) kommen. Diese Belästigungen sind in der Regel hinzunehmen. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auf die beiliegenden technischen Untersuchungen inkl. getroffener Festsetzungen.

18. Immissionen durch PKW-Stellplätze
Im eigentlichen Plangebiet sind die Emissionen (verursacht durch Parkbewegungen und Türenzuschlagen der PKW) der WA-internen grundstückseigenen oberirdischen PKW-Stellplätze der Wohnanlage hinzunehmen.

19. Immissionsschutzrechtliche Hinweise versorgungs- und haustechnische Anlagen
Der Beurteilungspegel der durch den Betrieb versorgungs- und haustechnischer Anlagen (z. B. Heizsysteme und Heizungsanlagen, Klimageräte, Abluftanlagen, Wärmepumpen) hervorgerufenen Geräusche darf am maßgeblichen Immissionsort im Hinblick auf die Summenwirkung mit bereits bestehenden bzw. noch zu errichtenden weiteren haustechnischen Anlagen die um 6 dB(A) reduzierten in der Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 9. Juni 2017 (TA Lärm) unter Nr. 6.1d für ein allgemeines Wohngebiet festgesetzten Immissionsrichtwerte für den Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) von 49 dB(A) und für die Nacht (lauteste Nachstunde zwischen 22.00 und 6.00 Uhr) von 34 dB(A) nicht überschreiten. Zudem dürfen die Anlagen nicht tiefenfrequent i. S. d. Nr. 7.3 der TA Lärm sein.
Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwertanteile und der tiefenfrequenten Geräuschanteile obliegt dem jeweiligen Bauherren oder Betreiber der Anlage und sollte im Bedarfsfall durch Vorlage einer Herstellerbescheinigung oder durch Vorlage eines schalltechnischen Nachweises erbracht werden.
Als maßgeblicher Immissionsort gelten die Baulinien bzw. Baugrenzen, die innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 (z. B. Wohn- und Schlafräume) festgesetzt sind. Ansonsten liegt im Gebäudebestand der maßgebliche Immissionsort 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes.

Verfahrensvermerke

1. Die 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sport- und Freizeitanlagen" wird gemäß § 13a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung - in Verbindung mit den Regelungen des § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

2. Die 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes " Sport- und Freizeitanlagen " wurde vom Marktgemeinderat Eggolsheim in der Sitzung am 29.11.2022 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Zu den Grundzügen der Planung wurde die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 05.12.2022 bis 05.01.2023 unterrichtet.

4. Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 28.03.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.04.2023 bis 15.05.2023 beteiligt.

5. Der Entwurf der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 28.03.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.04.2023 bis 15.05.2023 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde am 06.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Im Auslegezeitraum wurden zudem alle mit dem Bebauungsplan-Verfahren zusammenhängenden Unterlagen in das Internet eingestellt.

6. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 22.06.2023 wurde mit Begründung aufgrund des Beschlusses des Marktgemeinderates Eggolsheim vom 22.06.2023 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 07.07.2023 bis einschließlich 07.08.2023 erneut öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde mit Schreiben vom 30.06.2023 den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (bis einschließlich 07.08.2023). Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 30.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

7. Der Markt Eggolsheim hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 26.09.2023 die 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sport- und Freizeitanlagen" in der Fassung vom 22.06.2023 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Eggolsheim, den ....

(Siegel)

....
1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sport- und Freizeitanlagen" wurden am 06.10.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Die 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sport- und Freizeitanlagen" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Marktgemeinde Eggolsheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt Auskunft gegeben.
Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 BauGB sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen.

Eggolsheim, den ....

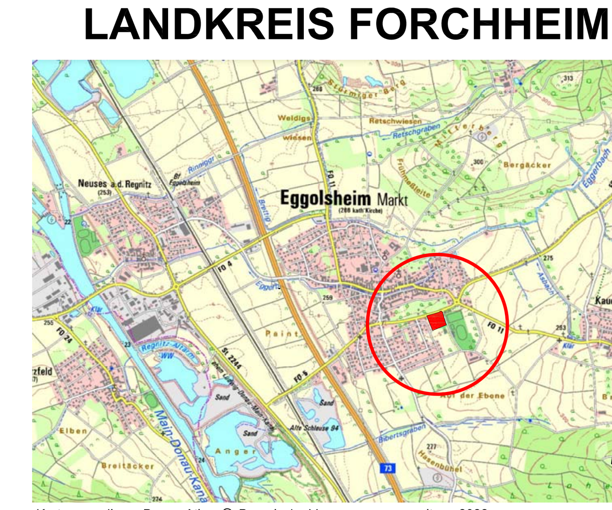
(Siegel)

....
1. Bürgermeister

2. ÄNDERUNG BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

SPORT- UND FREIZEITANLAGEN

MARKT EGGOLSHEIM
LANDKREIS FORCHHEIM



Kartengrundlage: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

BAMBERG, 28.03.2023
GEÄ.: 22.06.2023
SATZUNGSBESCHLUSS: 26.09.2023

ENTWURFSVERFASSER

BFS+ GmbH
Büro für Städtebau und Bauleitplanung
Hainstraße 12, 96047 Bamberg
Tel. 0951 59393
Fax 0951 59593
info@bfs-plus.de

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de