MARKT EGGOLSHEIM

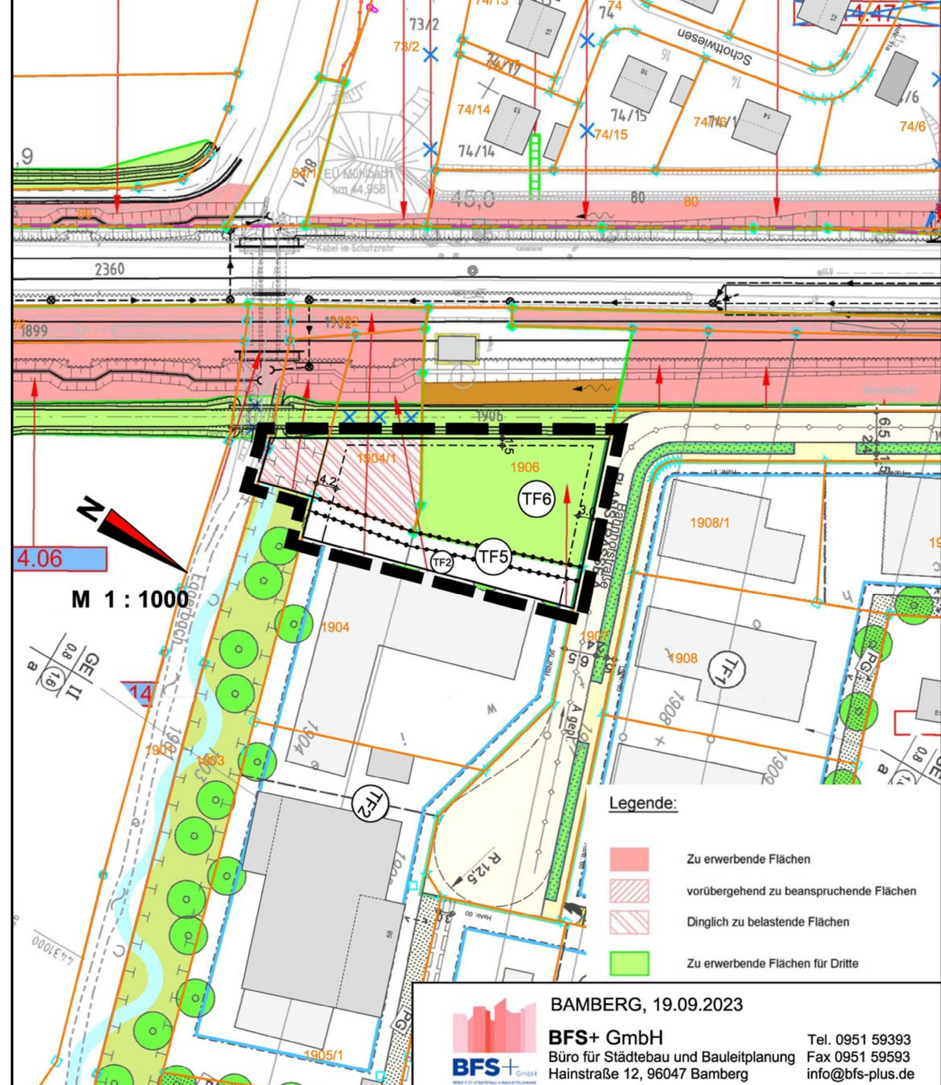
LANDKREIS FORCHHEIM

1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN SCHOTTWIESEN OST

PLANEINSCHNITTE DEUTSCHE BAHN

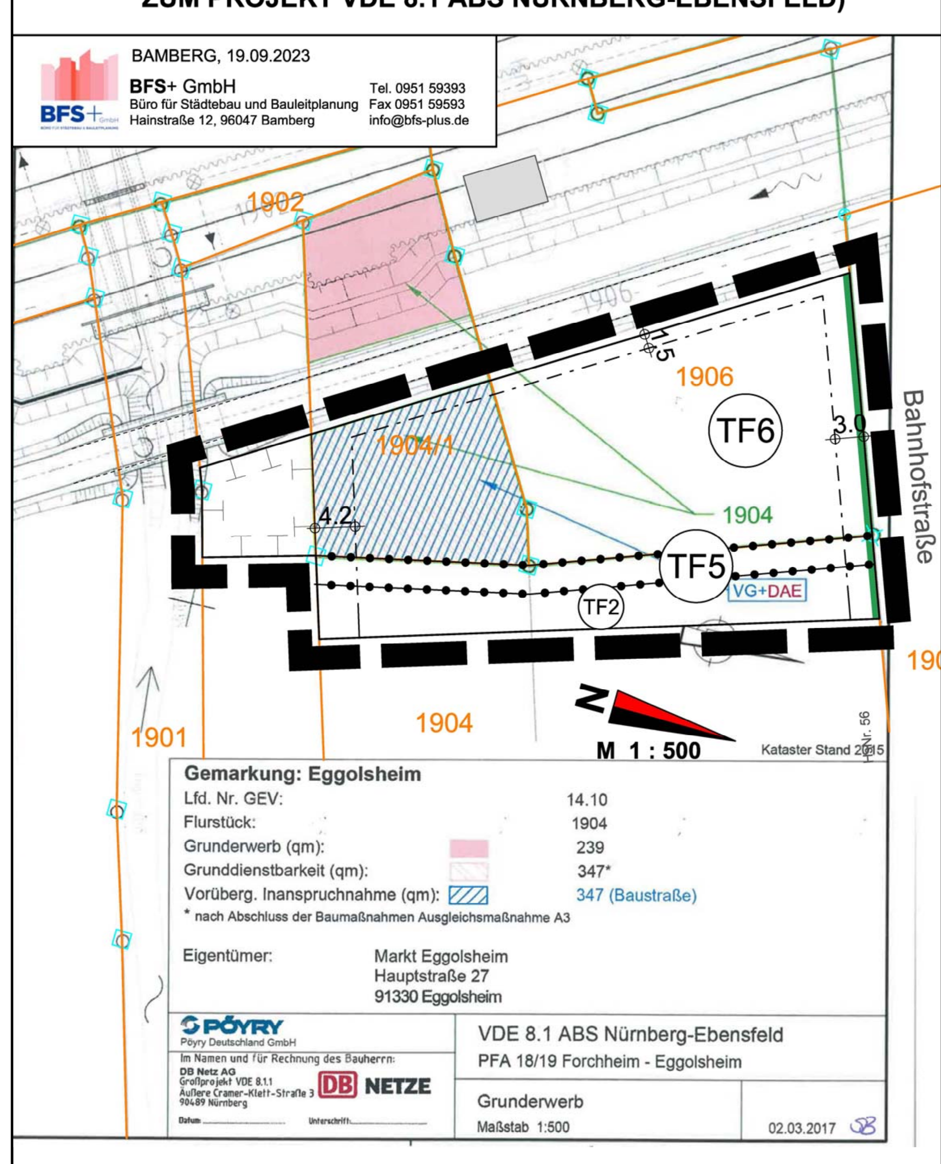
ÜBERBLENDUNG

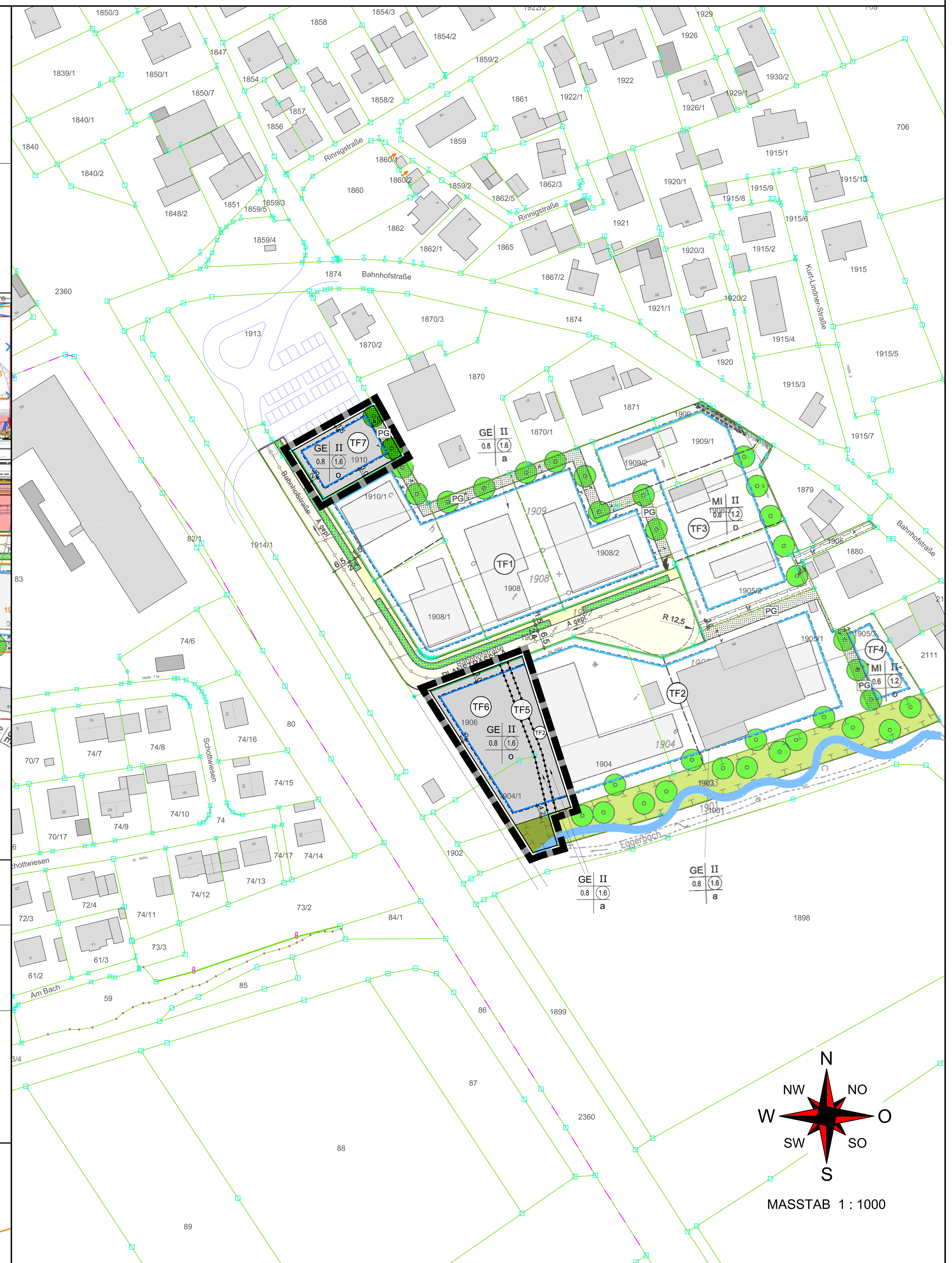
GELTUNGSBEREICH BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG MIT PLANDARSTELLUNG RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN UND GRUNDERWERBSPLAN DER DEUTSCHEN BAHN NETZE (PLAN 14 / ANLAGE 5.1 ZUR PLANFESTSTELLUNG VOM 22.01.2016 ZUM PROJEKT VDE 8.1 ABS NÜRNBERG-EBENSFELD)



ÜBERBLENDUNG

GELTUNGSBEREICH BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG MIT GRUNDERWERBSPLAN DER DEUTSCHEN BAHN NETZ AG (ANLAGE 1 ZUM NUTZUNGSVERTRAG MARKT EGGOLSHEIM - DB NETZ AG VOM 02.03.2017 ZUM PROJEKT VDE 8.1 ABS NÜRNBERG-EBENSFELD)





ZUORDNUNG EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHEN

Ausgleichsmaßnahmen

- Ausgleichsfläche, insg. 1.391 m² Entwicklungsziel: Streuobstbestand auf extensiv genutztem Grünland
- Ersatz für Bahn-Ausgleichsfläche, insg. 1.215 m² Entwicklungsziel: Streuobstbestand auf extensiv genutztem Grünland
- Bestehende Obstbäume
- Pflanzung aus hochstämmigen Obstbäumen in Sorten

Details zur Pflege der Fläche sind der Begründung zu entnehmen.

Quelle: Luftbild und Flurkarte - Bayer. Vermessungsverwaltung

Markt Eggolsheim
1. Änderung und Erweiterung Bebauungs- und Grünordnungsplan "Schottwiesen Ost"

Ausgleichsplanung, Fl.Nr. 1602, Gmkg. Drosendorf

maßstab: 1 : 1.000 | bearbeitet: ws
datum: 25.04.23 | ergänzt: 19.09.23

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

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

Textteil zur 1. Änderung und Erweiterung Bebauungs- und Grünordnungsplan "Schottwiesen Ost", Markt Eggolsheim, Landkreis Forchheim.
Grundlage der Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist der Aufstellungsbeschluss des Marktgemeinderates Eggolsheim vom 25.04.2023.

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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist
e) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist
f) des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) 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 Bebauungsplan, bestehend aus Festsetzungen durch Planzeichen und den textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom 16.07.2024 als Satzung.

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

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

1.1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) — GE
Die im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO Nrn. 3 und 4 (3. Tankstellen, 4. Anlagen für sportliche Zwecke) sowie ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO Nr. 3 (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig, da sie nicht dem primären Nutzungszweck eines Gewerbegebietes, der hier städtebaulich gesichert werden soll, entsprechen bzw. die Struktur und städtebauliche Ordnung in der umgebenden Bebauung beeinträchtigen.

Zusätzlich sind die im nördlichen Gewerbegebiet ("Teilfläche TF 7") ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO Nr. 1 (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) nicht zulässig, um möglichen Konflikten mit den umliegenden Gewerbebetrieben und eventuellen Beschränkungen dort vorzubeugen.

Für das Gewerbegebiet wird im Rahmen einer durchgeführten Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 flächenbezogene Schallleistungspegel für den Tag- und Nachtzeitraum festgesetzt (vgl. Pkt. A 15.2.1).

1.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen 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 Maximal II Vollgeschoss zulässig: II. — II

2.2 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO) Gemäß Planeinschrieb — 0.8

2.3 Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauNVO) Gemäß Planeinschrieb — (1.6)

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

2.4.2 Firsthöhe
Die maximale Firsthöhe beträgt 10,00 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zum obersten Abschluss des Gebäudes.

2.4.3 Überschreitungen durch untergeordnete oder betriebsnotwendige Bauteile (haustechnische Anlagen, Schornsteine, Siloaufsätze, Aufzugtürme, Antennen, Lichtkuppeln, Photovoltaikanlagen, 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 (§ 22 Abs. 2 BauNVO) — o

3.2 Abweichende Bauweise im Gewerbegebiet (GE) (§ 22 Abs. 4 BauNVO) — a

3.2.1 Da es sich um Gebiete mit entsprechenden Nutzungsansprüchen handelt, darf die Gebäudelänge auch 50 m überschreiten.

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.

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

6.1 Straßenbegrenzungslinie

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

8.1 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 und auf öffentlichem Grund zu verlegen.

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

9.1 Begrünungsbindung innerhalb der Grundstücksflächen.
Die nicht überbaubare oder durch Nebenanlagen und Wegeflächen überplante Grundstücksfläche ist gärtnerisch zu gestalten (Artenauswahl siehe Begründung) und dauerhaft zu unterhalten. Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10m) sowie eine randliche Einfriedung des Grundstücks mit Nadelgehölzhecken ist unzulässig. Fassaden- und Wandbegrünungen sind zulässig. Bauanträgen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen, der die grünordnerischen Festsetzungen nachweist. Die Pflanzungen sind spätesten nach einer Vegetationsperiode nach Aufnahme der Nutzung der jeweiligen Parzelle durchzuführen.

9.2 Minimierung der Versiegelung
Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, insbesondere im Bereich von Stellplätzen und Wegen etc., sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

9.3 Begrünung von Stellplätzen
Nicht überdachte Stellplatzflächen sind durch Baum- und Strauchpflanzungen zu gliedern. Pro 5 Stellplätze ist ein mind. 1,5 m breiter Pflanzstreifen mit mind. 12 cbm durchwurzelbarem Substrat vorzusehen und mit einem standortheimischen Laubbaum oder Sträuchern (Artenauswahl siehe Begründung) zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind spätesten nach einer Vegetationsperiode nach Aufnahme der Nutzung durchzuführen.

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 für Bäume
Zur Eingrünung der Baufläche ist innerhalb der Bauparzellen pro 400 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16-18, mB, Artauswahl siehe Begründung). Die Pflanzflächen sind dabei nach Möglichkeit mit mind. 12 cbm durchwurzelbarem Substrat herzustellen. Die dargestellten Einzelbaumstandorte sind als Hinweis zu sehen und sind lagemäßig nicht bindend.
Die Pflanzungen sind spätesten nach einer Vegetationsperiode nach Aufnahme der Nutzung der jeweiligen Parzelle durchzuführen.

13.2 Festsetzung von Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB
Als Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches wird eine Teilfläche von 130 m² der Fl.Nr. 1903, Gmkg. Eggolsheim festgesetzt. Entwicklungsziel ist eine Bachrenaturierung mit feuchten Staudenfluren und Ufergehölzsäumen.

Als Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches werden zwei Teilflächen der Fl.Nr. 1602, Gmkg. Drosendorf festgesetzt. Die Teilfläche mit 1.391 m² dient dem ökologischen Ausgleich für die Eingriffe durch den Bebauungsplan und die Teilfläche mit 1.215 m² dient dem Ersatz der überplanten Bestands-Ausgleichsfläche für das Ausbauvorhaben der Bahnlinie Nürnberg-Bamberg (Details siehe Begründung zum Bebauungsplan). Entwicklungsziel beider Teilflächen ist extensives Grünland mit Streuobstbestand.

13.3 Artenschutzmaßnahmen
Zur Vermeidung von "Lichtfallen" für nachtaktive Insekten sind für Außenbeleuchtungen insektenfreundliche Leuchtmittel (LED mit geringen UV- und Blaulichtanteil oder Natriumniederdruckdampflampen) zu verwenden.

Während der Bauphase sind zwischen dem Geltungsbereich und der Bahntrasse Reptilienschutzzäune aufzustellen und funktionsfähig zu halten, um explizit das Einwandern von Zauneidechsen in das Baufeld und somit Verbotstatbestände des Artenschutzes zu vermeiden.

15. Sonstige Planzeichen

15.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)
Garagen, Carports und Stellplätze können überall auf dem Grundstück errichtet werden, soweit die Vorschriften der BayBO eingehalten werden.
Grenzgaragen und Carports 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 Gewerbelärm
Für den Bebauungsplan "Schottwiesen Ost" wurde eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 für insgesamt 4 Teilflächen durchgeführt (unter Berücksichtigung der Vorbelastung mittels um 6 dB(A) reduzierter Immissionskontingente). Diese Geräuschkontingentierung wurde im Rahmen der vorliegenden Erweiterung des Bebauungsplanes um die Teilflächen 5, 6 und 7 erweitert. Die Teilfläche 2 bleibt im Rahmen der vorliegenden Änderung schalltechnisch unverändert. Die festgesetzten Teilflächen TF 5, TF 6 und TF 7 sind dem Planeinschnitt zu entnehmen. Die Berechnungen ergaben, dass innerhalb des Geltungsbereiches nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{EK,i}$ nach DIN 45691 weder tags (6 bis 22 Uhr) noch nachts (22 bis 6 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	Emissionskontingent $L_{EK,i}$ tags (6 - 22 Uhr)	Emissionskontingent $L_{EK,i}$ nachts (22 - 6 Uhr)
TF 5 - GE Süd 1	60	45
TF 6 - GE Süd 2	60	46
TF 7 - GE Nord	60	45

Die Festsetzungen beziehen sich auf alle Bauflächen (Gewerbegebiete) und sind ohne Plansymbol gültig.

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Die Einhaltung der Emissionskontingente ist vom jeweiligen Bauwerber über eine explizite schalltechnische Berechnung nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5 nachzuweisen.

15.2.2 Verkehrslärm
Auf die Ausführungen zum Immissionsschutz in der Begründung zum Bebauungsplan und die entsprechende schallschutztechnische Untersuchung der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth, vom 12.06.2017 wird explizit hingewiesen.

Für das gesamte Plangebiet werden aufgrund der festgestellten Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte in punkto Verkehrslärm (gemäß DIN 18005) passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:
Ruheräume sind generell auf der bahnlärmabgewandten Seite anzuordnen.
Bei Ruheräumen des Aufsichts- und Bereitschaftspersonals müssen zur Einhaltung gesunder Ruheverhältnisse in den Innenräumen alle Bauteile ein Schalldämmmaß für Fenster ($R_{w,R}$) und Fassadenbereiche (R'_w) von mindestens 45 dB(A) aufweisen.
Alle übrigen Bauteile müssen bei den festgestellten Bereichen mit Überschreitungen ein entsprechendes Schalldämmmaß nach DIN 4109 aufweisen.
Der Nachweis der notwendigen schalltechnischen Dimensionierung von relevanten Außenbauteilen (Wände, Fenster, Dachhaut) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch einen Sachkundigen zu erbringen.
Die Festsetzungen beziehen sich auf den kompletten Geltungsbereich und sind ohne Plansymbol gültig.

Erschütterungsschutz

Aufgrund der Nähe der Gewerbegebiete zum Bahnkörper sind alle Gebäude des Plangebietes (nördliche und südliche Gewerbegebiete) mit entsprechenden Elementen zur Reduzierung von Erschütterungen unter dem Fundament auszustatten.
Erschütterungsreduzierende Elastomerlager bzw. Matten sind geeignete Entkopplungselemente.
Erschütterungsreduzierende Maßnahmen müssen auf das jeweilige Gebäude abgestimmt werden und deshalb müssen entsprechende statisch, dynamische Berechnungen und Dimensionierungen dem vorausgehen.

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

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

15.5 Ausnahmen (§ 31 BauGB)
Bauten, die geringfügig von den Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften abweichen (z. B. geringfügige Über- oder Unterschreitung der festgesetzten Maßzahlen oder individuell gestaltete Bauentwürfe) können als Ausnahmen zugelassen werden. Eine Über- und Unterschreitung der Maßzahlen ist bis maximal 10% zulässig. Die notwendigen Abstandsflächen gemäß BayBO müssen jedoch eingehalten werden.

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

1. Gebäude

1.1 Dachform
Es sind alle Dachformen zulässig, solange die festgesetzten Firsthöhen eingehalten werden.

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

1.3 Dacheindeckung und Dachaufbauten
Es sind alle Dacheindeckungen zulässig. Die Vorschriften der Bay. Bauordnung sind zu beachten. Bei der Verwendung von Dachziegeln sind rote, rotbraune oder anthrazitfarbene Ziegeln zu verwenden, außerdem sind glänzende Ziegel nicht zulässig.
Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung von mehr als 40° zugelassen. Die Gesamtlänge der Gauben darf je Dachseite die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite beträgt 1,50 m.
Dacheindeckungen aus unbeschichtetem oder wasserwirtschaftlich ungeeignet beschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig. Es wird empfohlen, Flachdächer und flachgeneigte Dächer zu begrünen.
Sonnenkollektoren und Dachflächenfenster sind zugelassen.
Negative Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

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

1.5 Stellung der baulichen Anlagen
Die Firstrichtung ist frei wählbar.

1.6 Höhenlage der Gebäude
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (EFOK) darf maximal 15 cm über der Erschließungsstraße (Bahnhofstraße) liegen.

2. Garagen, Carports und Stellplätze

2.1 Dachform bei Garagen und Carports
Es sind alle Dachformen zulässig.

2.2 Die Festlegungen der BayBO zu den Garagen sind verbindlich.

2.3 Dachdeckung
Es sind alle Dacheindeckungen zulässig.

2.4 Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin, vor Carports mindestens 3,00 m, einzuhalten. Der Stauraum darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einer Einfriedung versehen werden, wenn diese einen Antrieb mit Fernbedienung aufweist.

2.5 Stellplätze
Die Stellplätze sind gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung nachzuweisen.

3. Geländeanpassung
Veränderungen des natürlichen Bodenreliefs, wie Aufschüttungen dürfen bis zum Niveau der Erschließungsstraße durchgeführt werden. Bezugspunkt ist das mittlere, an das Grundstück angrenzende Straßenniveau. Aufschüttungen müssen sich in die Eigenart der natürlichen Geländeoberfläche einfügen und dem Nachbargelände anpassen. Stützmauern sind nur im schriftlichen Einvernehmen mit den Nachbarn zulässig. Terrassenaufschüttungen über 45° sind nicht zulässig.

4. Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Die Höhe der Einfriedungen wird auf max. 2,00 m begrenzt. Dies gilt nicht für Hecken.
Sockelmauern sind nicht zulässig.
Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.
Höhendifferenzen müssen hinter dem Zaun oder dem Straßenkörper als bepflanzbare Böschungen ausgeführt werden.

C. Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Flurstücksnummern — z. B. *1906*
3. Vorgeschlagene Grundstückszugehörigkeit
4. Bestehende bauliche Anlagen
5. Bemaßung — 3.0
6. Bestehende Buswendeschleife mit Parkplätzen (außerhalb des Geltungsbereiches)
7. Möglicher künftiger Wasserlauf Eggerbach
8. Erklärung der Nutzungsschablone / Nutzungsstempel

Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl (GFZ)
	Bauweise

9. 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.

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

11. Rückstausicherung, Kellerentwässerung
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).

12. Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächig auf Verkehrsflächen, Bahngrund oder angrenzende Nachbargrundstücke abgeleitet werden.
Für die anfallende Dachentwässerung sind auf den Grundstücken Möglichkeiten zur Versickerung oder zum Rückhalt zu schaffen.
Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zu sammeln (z. B. in Zisternen) und für die Gartenbewässerung oder eventuell für die Toilettenspülung zu verwenden.
Die Größe der Auffangbehälter sollte pro 100 m² Dachfläche 2 - 3 m³ nicht unterschreiten.
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.
Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sind das DWA- Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser), das Arbeitsblatt DWA-A 102 Teil 2 für die stoffliche Emissionsbetrachtung (Nachweis der Mindestanforderungen) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten.

13. Grenzabstände bei Bepflanzungen
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände 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

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die Bahnrichtlinie 882 zu beachten. Auf die Verkehrssicherungspflicht des jeweiligen Grundstückseigentümers wird hingewiesen.
Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

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.

14. Müllbehälter
Alle Müllbehälter sind auf den jeweiligen Grundstücken im Bereich des Straßenraumes zur Müllabholung bereitzustellen. Entsprechende Flächen sind im Rahmen der Bauantragsverfahren nachzuweisen.

15. Werbeanlagen und Beleuchtungsanlagen
Beleuchtungen und Werbeflächen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit ausgeschlossen ist.
Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen.
Werbeanlagen und Beleuchtungsanlagen (z. B. Hofraumbeleuchtungen) sind so anzubringen, dass sowohl der Verkehrsteilnehmer auf der BAB A73 als auch die Bewohner der Nachbargrundstücke nicht geblendet werden.
Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.

16. 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.
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.

17. Betrieb von haustechnischen Anlagen
Für den Betrieb haustechnischer Anlagen (Wärmepumpen, Lüftungsanlagen etc.) ist am maßgeblichen Immissionsort (jeweils 0,50 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes in der Nachbarschaft), ein Teilbeurteilungspegel i. S. d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA-Lärm tags (6.00 Uhr-22.00 Uhr) von max. 49 dB(A) und nachts (22.00 Uhr- 6.00 Uhr) von 34 dB(A) einzuhalten. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Werte obliegt -im Bedarfsfall- den jeweiligen Betreibern.

18. Altlasten
Die das Planungsgebiet umfassenden Flurstücke sind im Altlastenkataster des Landkreises Forchheim nicht aufgeführt. Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist das Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Schottwiesen Ost" wird als qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt.

2. Der Markt Eggolsheim hat in der Sitzung vom 25.04.2023 die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Schottwiesen Ost", beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.05.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 25.04.2023 hat in der Zeit vom 08.05.2023 bis 12.06.2023 stattgefunden.

4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 25.04.2023 hat mit Schreiben vom 03.05.2023 bis 12.06.2023 stattgefunden.

5. Zu dem Entwurf der Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 19.09.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.09.2023 bis 06.11.2023 beteiligt.

6. Der Entwurf der Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 19.09.2023 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.10.2023 bis 06.11.2023 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde am 22.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

7. Der Entwurf der Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 16.07.2024 wurde mit Begründung aufgrund des Beschlusses des Bauausschusses Eggolsheim vom 16.07.2024 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 29.07.2024 bis einschließlich 13.09.2024 erneut öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde mit Schreiben vom 26.07.2024 den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (bis einschließlich 13.09.2024). Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 26.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

8. Der Markt Eggolsheim hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 24.09.2024 die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Schottwiesen Ost", gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.07.2024 als Satzung beschlossen.

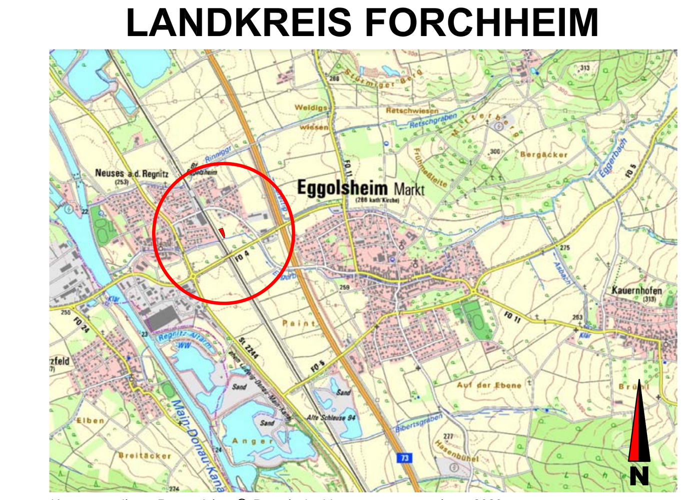
Eggolsheim, den 07. Okt. 2024
(Siegel)
1. Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Schottwiesen Ost", wurde am 18.10.2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.
Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplan "Schottwiesen Ost", mit Begründung und Umweltbericht, wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus des Marktes 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 21. Okt. 2024
(Siegel)
1. Bürgermeister

1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN SCHOTTWIESEN OST

MARKT EGGOLSHEIM
LANDKREIS FORCHHEIM



Kartengrundlage: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

BAMBERG, 25.04.2023
GEÄ.: 19.09.2023
GEÄ.: 16.07.2024
SATZUNGSBESCHLUSS: 24.09.2024

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