

**Aufgrund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt der Markt Eggolsheim folgende**

### **Einbeziehungssatzung Nr. 6, „Drügendorf-Süd“**

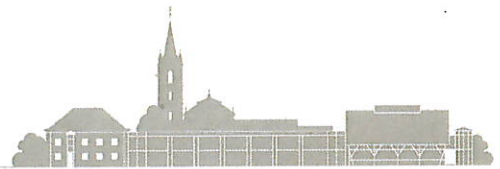
#### **§ 1**

- (1) Die Fl.Nrn. 999/1 und 999/2, Gmkg. Drügendorf, werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Drügendorf einbezogen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan, wobei der Einbeziehungsbereich rot schraffiert ist.
- (2) Gebäude im Einbeziehungsbereich sind mit 2 Vollgeschossen zulässig. Für Hauptgebäude zulässig ist Pultdach mit Blecheindeckung. Für Nebengebäude sind auch begrünte Flachdächer zulässig.
- (3) Dem Eingriff durch die Einbeziehungsfläche im Außenbereich werden Teilflächen der Fl.Nrn. 999, 999/1 und 999/2, Gmkg. Drügendorf, als Ausgleich zugeordnet. Der Einbeziehungsfläche auf Fl.Nr. 999/2 wird dabei eine Teilfläche des gleichen Flurstücks mit insgesamt 81 m<sup>2</sup> sowie zwei Teilbereiche der Fl.Nr. 999 mit insgesamt 718 m<sup>2</sup> zugeordnet. Der Einbeziehungsfläche auf Fl.Nr. 999/2 wird eine Teilfläche des gleichen Flurstücks von insgesamt 448 m<sup>2</sup> zugeordnet. Entwicklungsziele der Ausgleichsmaßnahmen sind dreireihige Baum-/Strauchhecken aus heimischen Gehölzen sowie eine Obstbaumreihe (Details siehe Begründung).
- (4) Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit (zwischen 01.10. und 28.02.) zulässig.
- (5) Der Lageplan und seine Festsetzungen sind Bestandteil dieser Satzung.
- (6) Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich neben den Festlegungen der Satzung nach § 34 BauGB.
- (7) Im Bereich von nicht überdachten Stellplätzen und Wegen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

#### **§ 2**

Die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Wege- und Stellplatzflächen überplanten Grundstücksflächen sind gärtnerisch durch überwiegend (mind. 75 %) heimische Baum- und Strauchpflanzungen (Artauswahl siehe Artenliste) sowie durch Grün- und Beetflächen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10 m Wuchshöhe) sowie eine randliche Einfriedung des Grundstücks mit Nadelgehölzhecken sind unzulässig.

Zur Ergänzung der Randeingrünung durch die Ausgleichsflächen sind zusätzlich mind. 2 regionaltypische Obstbaumhochstämme oder Laubbäume im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Einzelbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.



### Artenliste standortheimischer Gehölze

(Ergänzungen heimischer Arten auch in Sorten sind zulässig)

\*bedingt kindgerechte Gehölze aufgrund von Dornen bzw. leicht giftigem Fruchtschmuck

#### Bäume

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)  
Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Weiß-Birke (*Betula pendula*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Winterlinde (*Tilia cordata*)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
Salweide (*Salix caprea*)  
Obstgehölze in Sorten

#### Sträucher

Hasel (*Corylus avellana*)  
Alpen-Johannisbeere (*Ribes alpinum*)  
Kornelkirsche (*Cornus mas*)  
Europäischer Pfeifenstrauch (*Philadelphus coronarius*)\*  
Sal-Weide (*Salix caprea*)  
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)\*  
Hundsrose (*Rosa canina*)\*  
Schlehe (*Prunus spinosa*)\*  
Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)\*  
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)\*  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)\*  
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)\*  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)\*  
Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)\*

### **§ 3 Verfahren, Ausfertigung**

1. Das Verfahren zur Aufstellung der Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB wurde mit Beschluss des Marktgemeinderates des Marktes Eggolsheim vom 07.12.2023 eingeleitet.
2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 1 in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 12.12.2023 frühzeitig am Verfahren beteiligt. Gleichzeitig erfolgte die frühzeitige Bürgerbeteiligung in der Zeit vom 18.12.2023 bis 26.01.2024.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.02.2024 bis 28.03.2024 zum Entwurf vom 20.02.24 beteiligt.
4. Der Entwurf der Satzung mit Begründung vom 20.02.2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.02.2024 bis 28.03.2024 öffentlich ausgelegt/ins Internet eingestellt.
5. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich am 23.02.2024 bekannt gemacht.
6. Der Marktgemeinderat des Marktes Eggolsheim hat mit Beschluss vom 16.04.2024 die Einbeziehungssatzung Nr. 6 „Drügendorf – Süd“ für den Ortsteil Drügendorf erlassen.
7. Die Satzung tritt 1 Woche nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Eggolsheim, den 17.04.2024

  
Claus Schwarzmann  
1. Bürgermeister





Die Satzung wurde in der Gemeindezeitung vom  
später in Kraft getreten.

amtlich bekannt gemacht und ist 1 Woche










## Legende

-  Satzungsbereich insg. 3.544 m<sup>2</sup>
-  Ausgleichsfläche außerhalb des Satzungsbereiches insg. 718 m<sup>2</sup>

## Zeichnerische Festsetzungen

-  Einbeziehungsbereich (insg. 3.015 m<sup>2</sup>)
-  Ausgleichsfläche innerhalb des Satzungsbereiches (insg. 529 m<sup>2</sup>)
-  Pflanzgebot Baum-/Strauchhecke
-  Pflanzgebot Obstbaum
-  Pflanzgebot Obstbaum/Laubbaum

Eggolsheim 17. April 2024

  
Claus Schwarzmann  
1. Bürgermeister



## Markt Eggolsheim

**Einbeziehungssatzung Drügendorf**  
Fl.Nrn. 999, 999/1, 999/2, Gmkg. Drügendorf

Grünordnerische Festsetzungen und  
Ausgleichsplanung

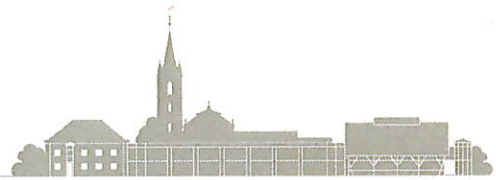
maßstab: 1 : 1.000  
datum: 30.11.2023

bearbeitet: ws  
ergänzt: 20.02.2024

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







## Einbeziehungssatzung Nr 6, Drügendorf Süd, Markt Eggolsheim

### -Festsetzungen-

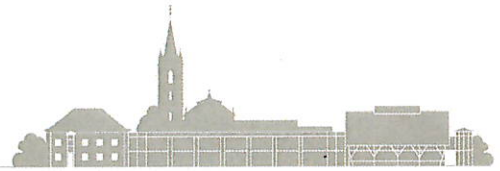
1. Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 bis 21 a BauNVO)
  - 1.1 Zahl der Vollgeschosse  
  
max. 2 Vollgeschosse zulässig: **II**
  - 1.2 Grundflächenzahl **GRZ**  
(§§ 16, 17 und 19 BauNVO) **0,3**
  - 1.3 Geschossflächenzahl **GFZ**  
(§§ 16, 17 und 20 BauNVO) **0,6**
2. Bauweise  
nur Einzelhäuser zulässig **E**
3. örtliche Bauvorschriften  
(§9 Abs. 4 BauGB, i. V. m. BayBO)
  - 3.1 Dachform  
zulässig Pultdach, Flachdach begrünt **PD, FD**
  - 3.2 Dachneigung  
Die Neigung muss  
zwischen **5° und 25°** betragen.
4. Naturschutz

Entlang der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze der beiden Bauparzellen ist – unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstands - eine dreireihige freiwachsende Hecke aus Gehölzen der Liste „Artenauswahl heimische Gehölze“ der Anlage zu pflanzen. Die Pflanzung hat bis spätestens ein Jahr vor Aufnahme der Nutzung des Wohnhauses zu erfolgen.

Auf der Fl.Nr. 999, Gemarkung Drügendorf wird nach § 9 Abs. 1 a BauGB eine externe Ausgleichsfläche festgesetzt. Es gelten die Regelungen der Anlage „Grünordnerische Festsetzungen und Ausgleichsplanung“ vom 30.11.2023.

5. Bodenschutz

Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.



Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

#### Vorsorgender Bodenschutz

Bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben mit Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen.

Im Übrigen wird im Umgang mit Bodenmaterial auf die einschlägigen Gesetze und Merkblätter verwiesen:

[http://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische\\_abfaelle/bodenmaterial/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/bodenmaterial/index.htm)

Häufige Fragen im Zusammenhang mit Bodenaushub beantwortet folgender Link:

[https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische\\_abfaelle/faq\\_bodenaushub/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/faq_bodenaushub/index.htm)

#### 6. Immissionsschutz

Haustechnische Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) sind so auszulegen, zu installieren und zu betreiben, dass am nächstgelegenen Wohnhaus (jeweils 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes) ein Teilbeurteilungspegel i. S. d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA-Lärm von tags (6.00 Uhr – 22.00 Uhr) 54 dB(A) und nachts (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) 39 dB(A) nicht überschritten wird.

Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Werte obliegt den jeweiligen Betreibern.

#### 7. Müllabfuhr

Die Müllbehälter sind an der durchgängig befahrbaren Gemeindeverbindungsstraße Drügendorf-Drosendorf bereitzustellen.

#### 8. Wasserwirtschaft

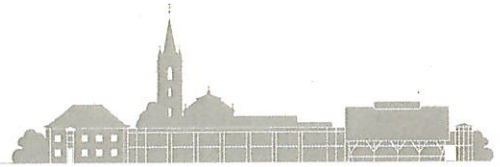
Es ist sicherzustellen, dass oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser keine Gefährdung darstellt.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sind folgende Regelwerke zu beachten:

- DWA-A 102 Teil 2 für die stoffliche Emissionsbetrachtung (Nachweis der Mindestanforderungen).

Eine zusätzliche stoffliche Immissionsbetrachtung über die Emissionsbetrachtung nach DWA-A 102 Teil 2 hinaus ist zunächst nur bei Einleitungen von Niederschlagswasser in leistungsschwache Oberflächengewässer angezeigt (für die Definition





„leistungsschwache Oberflächengewässer“ sowie eine geeignete Vorgehensweise s. LfU-Merkblatt 4.4/22, Kap. 5).

- DWA-Merkblatt M 153 (für die hydraulische Emissions- und Immissionsbetrachtung)

- DWA A 138 (Versickerung von Niederschlagswasser).

Ein wasserrechtliches Verfahren ist gegebenenfalls durchzuführen.

Bei Grundwasserverunreinigungen ist umgehend das Landratsamt Forchheim zu informieren.

#### 9. Bodendenkmalpflegerische Belange

**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 sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.**

##### **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 Arbeitsverhältnisses 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 die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

#### 10. Emissionen aus der Landwirtschaft

Mit Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist auch nachts, am Wochenende und an Feiertagen zu rechnen. Dies ist von den Anwohnern hinzunehmen.

Eggolsheim, 20.02.2024

  
Claus Schwarzmann  
1. Bürgermeister

