

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MD Für die Fl.-Nr. 48/1, 48, 50 und 51 der Gemarkung Drosendorf wird "Dorfgebiet" (MD) im Sinne des § 5 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise nach § 5 Abs. 3 BauNVO i.V. mit § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB zugelassenen Nutzungen werden ausgeschlossen.

Es gelten, nach § 17 Abs. 1 BauNVO folgende Höchstwerte:
GRZ (Grundflächenzahl) 0,6
GFZ (Geschossflächenzahl) 1,2
Nach § 19 Abs. 4 darf die zulässige Grundfläche durch Nebenanlagen nach § 14 BauNVO um 50 % überschritten werden.
Gerümpelartige Überschreitung dieser Obergrenze (5 %) wird zugelassen.

Zahl der Vollgeschosse:
Zulässig sind (als Obergrenze)
IV (vier Vollgeschosse) mit Flachdach, Pultdach, Zeltdach (0-15 Grad Dachneigung)
Das 4. Vollgeschoss muss um mind. 1,25 m hinter die Fassade des darunter liegenden Geschosses zurückversetzt werden.
Ausgenommen sind Erschließungseinrichtungen wie Treppenhaus oder Aufzuganlagen.

sowie

II + D (zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss) mit Satteldach (30-45 Grad Dachneigung).
Der Kniestock ist zwischen 70-120 cm auszuführen. Dabei muss sich an der Nachbarbebauung orientiert werden.

Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

— Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Parkplätze und Stellflächen sind ausserhalb zulässig.

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen, privat

4. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Standort Laubbaum, H. 3xv, STU 14-16
(Standort um bis zu 10 m versetzbar.)

5. Sonstige Planzeichen

Das Planungsgebiet umfasst die Flurnummern 48/1, 48, 50 und 51 der Gemarkung Drosendorf. Es gilt die vom Stadtplanungsbüro Kathrin Niblein, Weidenweg 19, 91315 Höchststadt/Aisch ausgearbeitete Planzeichnung mit den zeichnerischen Festsetzungen im Maßstab 1:250 vom 20.10.2020, die mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

Abbruch Bestandsgebäude

Lärmschutzwand, Höhe 2 m

Bestehende Gebäude

Stellplätze, exemplarisch

Sichtflächen
(von Bepflanzungen und Einfriedungen höher 80 cm freizuhalten)

Flächen für Abfallentsorgung (Stellplätze Mülltonnen)

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

6. Abstandflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
Nach Art. 6. Abs. 7 Satz 2 BayBO wird die Tiefe der Abstandflächen auf 0,25 H begrenzt, mindestens jedoch 3 m.

7. Dach
7.1 Es gelten folgende Dachformen für die Bebauung:
II+ D: Satteldach mit der Neigung von 30 - 45 Grad/
IV: Flachdach, Zeltdach, Pultdach mit der Neigung von 0-15 Grad

7.2 Zwerchgiebel und Dachaufbauten (Gauben) sind zugelassen. Die Gaubenform eines Daches muss einheitlich sein. Bei der Anordnung der Gauben ist auf ausreichend Abstand (mind. 1,0 m) zum Ortsgang, zur Traufe, zum First, zu Walmgraten und untereinander einzuhalten. Einzelne Gauben sind bis zu insgesamt 2/3 der Firstlänge zulässig. Bei der Aufteilung in zwei oder mehrere Gauben dürfen insgesamt nicht mehr als 66 % der Firstlänge erreicht werden.

8. Höhenlage der Gebäude
Die Höhenlage des straßenseitigen Neubaus orientiert sich an der Fertigfußbodenhöhe des Landgasthofes mit einer Toleranz von +/- 30 cm. Die Fertigfußbodenhöhe des Gebäudes im Rückbereich (nicht an der Straße anliegend) darf diese um 30-50 cm überschreiten.

9. Fassade
Grelle und leuchtende Farben sind unzulässig. Waschbetonplatten, Wellfaserplatten, Fiberglas oder ähnliche Materialien sind unzulässig. Es sind dorfgerechte Materialien zu verwenden.

10. Fenster
Größe und Anordnung der Fenster- und Türöffnungen sind auf die Fassade abzustimmen. Die Fenster sollen ortsübliches, stehendes Format erhalten. Flächenverglasungen sind zugelassen.

11. Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätze und Hofeinfahrten
Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
Vorhandene Vorgärten, Natursteinmauern, historische Geländer und Einzäunungen sind zu erhalten.
Bei neu zu errichtenden Einfriedungen sind Zäune mit senkrechten, unverzerrten Latten oder Stäben herzustellen. Schmiedeeiserne fränkische Zäune sind gestattet.
Die Sockelhöhe darf im Mittel maximal 0,40 m betragen. Grelle und bunte Farbenstriche sind nicht gestattet.
Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sollen mit wasserundurchlässigem Material hergestellt werden.
Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke dürfen nicht verrumpelt werden. Lagerplätze und Stellplätze für Müllcontainer sollen gegen Einsehbarkeit von öffentlich zugänglichen Flächen abgeschirmt werden.
An der östlichen Grundstücksgrenze ist eine 2 m hohe Lärmschutzwand zu errichten.

12. Vorhandene Bausubstanz
Vorhandene Grenzmauern können bei Sanierungs- und Umbaumaßnahmen sowie bei Nutzungsänderungen bedarfsgerecht ertüchtigt werden.

13. Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
Anlagen zur Erzeugung von erneuerbaren Energien sind zugelassen. Das gilt auch für die Anbringung an Fassaden und in aufgeständerter Form auf den Dächern.

14. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Die nicht versiegelten Bereiche des Grundstücks sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Mindestens 20 % der Fläche ist mit Bäumen und Sträuchern (Wuchsgröße nach 15 Jahren).

Dachbegrünung ist zugelassen.

15. Immissionschutzfachliche Festsetzungen
Organisatorische Maßnahme: Die Parkplätze an der Feuersteiner Straße sind im Nachtzeitraum zu sperren. (22.00 - 6.00 Uhr)
Aktive Lärmschutzmaßnahme: An der östlichen Grundstücksgrenze ist eine 2 m hohe Lärmschutzwand zu errichten. Die Wand ist so zu gestalten, dass eine dauerhafte Fugendichtheit erreicht wird. Dies gilt sowohl für die einzelnen Wandelemente untereinander als auch zwischen Wand und Boden. Die westliche Seite der Lärmschutzwand ist schallabsorbierend auszuführen.

16. Es gilt die Gestaltungssatzung und die Stellplatzsatzung des Marktes Eggolsheim, sofern der Bebauungsplan keine weiteren Regelungen trifft.

17. Das erforderliche Sichtfeld für die Ausfahrt auf die Kreisstraße FO 41 wird über einen Verkehrsspiegel gesichert.

HINWEISE

Altlasten

Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.

Bodenschutz

Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSch V wird hingewiesen. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen.

Bei den nicht versiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d.h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen wie sie natürlicherweise vorhanden waren.

Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen im Rahmen von Geländeauffüllung vermieden werden.

Es wird auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten unter zu Hilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen, z.B. DIN 19371, hingewiesen werden.

Versorgungsstrassen

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten."

Archäologische Funde

Aufgefundenen Bodendenkmäler sind unverzüglich der Dienststelle Bamberg des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Schloß Seehof, 96117 Memmesdorf, Tel. 0951/409530, anzuzeigen (Art. 8, Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz), sowie unverändert zu belassen (Art. 8, Abs. 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung lt. Art. 7, Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz.

Flugbetrieb Verkehrslandeplatz Burg Feuerstein

Mit einer Geräuschentwicklung durch den zugelassenen Flugbetrieb am Verkehrslandeplatz Burg Feuerstein muss gerechnet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 26.05.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .10.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.05.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 03.08.2020 bis 11.09.2020 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.05.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 03.08.2020 bis 11.09.2020 öffentlich ausgelegt.

4. Die Marktgemeinde hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 20.10.2020 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.10.2020 als Satzung beschlossen.

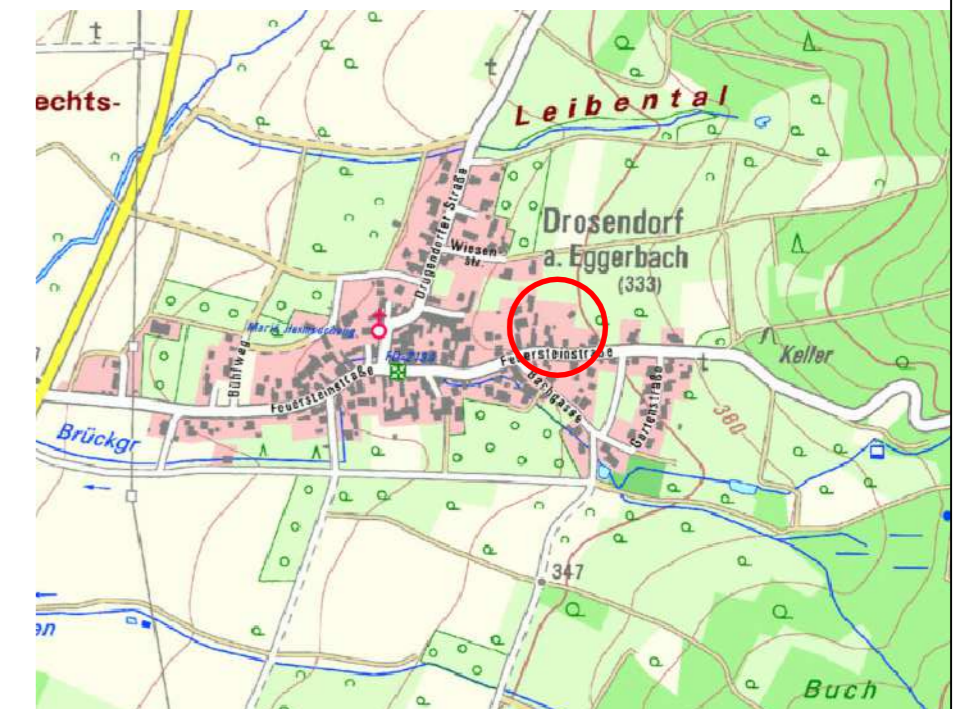
Markt Eggolsheim, den 30.10.2020

1. Bürgermeister Claus Schwarzmann

5. Ausgefertigt

Markt Eggolsheim, den 30.10.2020

1. Bürgermeister Claus Schwarzmann



Markt Eggolsheim

Hauptstraße 27

91330 Eggolsheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Landgasthof Zehner - Drosendorf
für die Fl.-Nr. 48/1, 48, 50 und 51,
alle Gmk. Drosendorf

Masstab:

M 1: 1.000

Datum:

24.03.2020

Geändert/Ergänzt:

26.05.2020, 20.10.2020

Plan-Nr.:

Kathrin Niblein
Landschaftsarchitektin
www.landschaftsarchitektin-nisslein.de

Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin
Weidenweg 19, 91315 Höchststadt a.d. Aisch
Tel.: 09193 - 50 11 789
www.landschaftsarchitektin-nisslein.de