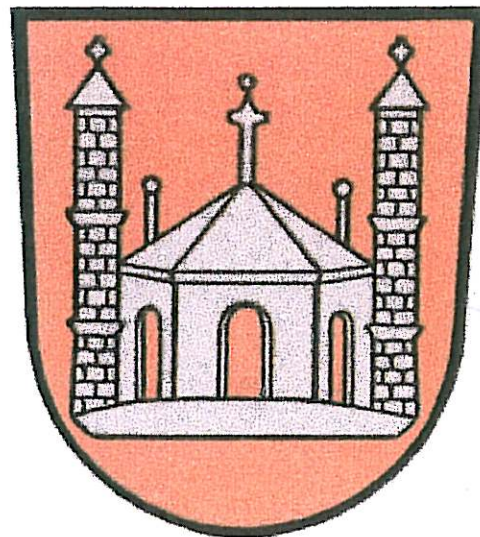


BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
UND BEBAUUNGSPLAN
MIT FACHBEITRAG GRÜNORDNUNG

DRÜGENDORF SÜD - OST
ABSCHNITT 1

MARKT EGGOLSHEIM
LANDKREIS FORCHHEIM



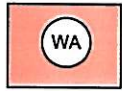
BURGHASLACH, 12.06.2004



Frieder Müller-Maatsch
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Marktplatz 2, 96152 Burghaslach
Tel.: 09552/920800, Fax: 920809

A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach §9 BauGB, BauNVO und DIN 18005

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2 WE

Anzahl der Wohneinheiten maximal 2 WE pro Baurecht

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,35

Grundflächenzahl GRZ als Höchstgrenze für die Bebauung (§ 19 BauNVO)

II

Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, wobei das Zweite ein ausgebautes Dachgeschoss ist.

GR 150 m²

Maximal zulässige Grundfläche 150 m² pro Wohngebäude, Einzelhaus.

TH

Maximal zulässige Traufwandhöhen (§ 16 Abs. 2 BauNVO), gemessen von OK Kellerrohdecke bis Schnittpunkt OK Dachfläche mit AK Außenwand.

TH 3,80

Bei Wohngebäuden mit II (I+D) Vollgeschossen max. 3,80 m.

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



offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.



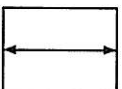
offene Bauweise, Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.



Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Hauptfirstrichtung für Gebäude mit Satteldächern, bei doppelter Angabe sind beide Richtungen zulässig.

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



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



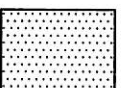
Öffentliche Parkfläche (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



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



Einfahrt (§9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)



Private Flächen mit Einfriedungsverbot, Errichtung von Carports unzulässig.

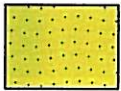
9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



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

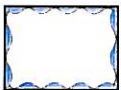


Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Private Grünfläche

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, Oberflächenentwässerungsgräben und Rückhalteanlagen.

Ableitung aller Oberflächenwässer aus öffentlichen Flächen und der Überschußwässer aus Dachflächen und Belagsflächen der Einzelanwesen in die in der Erschließungsstraße liegenden Oberflächenwasserkanäle bzw. direkt aus dem Grundstück in anliegende Einrichtungen zur Oberflächenwasserabführung und Versickerung.

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB).

Ausgleichsfläche A

Anlage von Oberflächenentwässerungsgräben und Rückhalteteichen. Extensive Begrünung und Pflege der Graben- und Teichränder sowie Anschlußflächen an Verkehrsflächen und Privatgärten als extensive Wiesenstreifen. Anpflanzung von Einzelbäumen und Gehölzstreifen siehe nachfolgende Festsetzungen. Pflege als 2-schürige Mahd, keine Düngung. Bauliche Anlagen sind in den Flächen unzulässig.

Ausgleichsfläche B

Abmarkung und Ausweisung eines privaten Obstgartens. Begrünung mit mind. 3 Obstbaumhochstämmen (Apfel, Birne oder Kirsche mit Sorten lt. exempl. Pflanzliste). Pflege als extensive, kräuterreiche Wiese mit einschüriger Mahd, keine Düngung. Bauliche Anlagen sind unzulässig. Einfriedungen nach Süden zur Ausgleichsfläche A und nach Osten zur LW-Fläche sind unzulässig.

Die in der Begründung aufgeführte Erläuterung zur naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung ist als Hinweis Bestandteil des Bebauungsplanes.



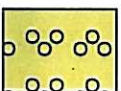
Vorhandene Obstbäume erhalten.
Unzulässig sind Abgrabungen und Auffüllungen im Wurzelbereich bezogen auf die nach Pflanzliste durch die Baumkrone bedeckte Fläche außerhalb der ausgewiesenen Baufelder. Durch Abgrabungen oder Auffüllungen beeinträchtigte Baumwurzeln sind fachgerecht nach RAS LG 4, der Forschungsgesellschaft für das Straßenwesen, Arbeitsausschuss Landschaftsgestaltung zu behandeln.
Unzulässig sind Kronenrückschnitte über das für Obstbäume übliche Pflegeschnittmaß hinaus.



Baum anpflanzen als Pflanzbindung nach exemplarischer Pflanzliste.
Die Pflanzstandorte können um +/- 5,0 m verschoben werden.

Pflanzung von min. einem Laubbaum oder Obstbaum auf Privatgrund pro 150 m² Grundstücksfläche als Grundstücksbegrünung einschließlich der im Plan dargestellten Bäume als Pflanzbindung. Vorhandene, zu erhaltende Bäume können dabei berücksichtigt werden.

Generell unzulässig sind fremdländische Nadelgehölze wie z.B. Thuja.



Freiwachsende Hecken, Gehölzstreifen anpflanzen.
Arten- und Sortenwahl entsprechend der nachfolgenden exemplarischen Pflanzliste.

Exemplarische Pflanzliste:

Alle in den Festsetzungen genannten Bäume und Sträucher sind an der potentiell natürlichen Vegetation orientiert, oder seit langem kultivierte Baumarten.

Großkronige Bäume

Pflanzgröße: Hochstamm 3 x v mit durchgehendem Leittrieb, StU min. 16 - 18 cm

Acer campestre	-	Feldahorn	Populus tremula	-	Zitterpappel
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn	Quercus robur	-	Stieleiche
Fraxinus excelsior	-	Esche	Tilia cordata	-	Winterlinde
Juglans regia	-	Walnuss			

Kleinkronige Bäume

Pflanzgröße: Hochstamm 3 x v, StU min 12 - 14 cm

Acer campestre	-	Feldahorn	Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Crataegus laevigata	-	Weißdorn	Sorbus domestica	-	Speierling
Prunus avium	-	Vogelkirsche	Sorbus torminalis	-	Elsbeere
Sorbus aria	-	Mehlbeere	Salix alba	-	Silberweide als Kopfw.

Obstbaumhochstämme

Pflanzgröße: Hochstamm 2 x v, oB min. 8 - 10 cm

Baumarten nach exemplarischer Pflanzliste des LRA Forchheim, Untere Naturschutzbehörde.
Verwendung von alten Obstsorten.

Sträucher für Gehölzstreifen und freiwachsende Hecken

Pflanzgröße: Str, Hei 2 x v, oB

Alnus incana	-	Grauerle	Salix fragilis	-	Knackweide
Cornus sanguinea	-	Hartriegel	Salix incana	-	Lavendelweide
Prunus padus	-	Traubenkirsche	Salix pentandra	-	Lorbeerweide
Ribes nigrum	-	Schwarze Johannisb.	Salix purpurea	-	Steinweide
Salix cinerea	-	Aschweide	Salix triandra	-	Mandelweide
Salix daphnoides	-	Reifweide	Salix viminalis	-	Hanfweide

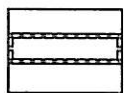
15. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB), soweit sie nicht innerhalb der Baugrenze errichtet werden. Mindestabstand aller Garagen vom Rand der öffentlichen Erschließungsstraße 5,00 m.

Abstandsflächen

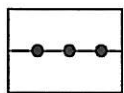
Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen (nach Art. 6 BayBO) sind zu den Nachbargrundstücken oder Abgrenzungen einzuhalten.



Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (§9 Abs. 1 Nr. 21 und Nr. 9 BauGB). Flächen auf Privatgrund, für Entwässerungsleitungen zur Ableitung von Oberflächenwasser aus dem Baugebiet und den südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, sowie Schmutzwasser aus dem Baugebiet "Drügendorf Südwest" BA I und BA II. Darstellung außerhalb des Geltungsbereiches nur nachrichtlich übernommen. Bemessung der Entwässerungseinrichtung nach den angeschlossenen Bebauungsflächen und Vorgaben des WHG. Errichtung der Anlage im Rahmen der öffentlichen Erschließung, Unterhalt und Pflege durch die Gemeinde.



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Ausnahmen (§31 BauGB)

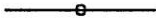





Bauten, die geringfügig von der festgesetzten Bauweise abweichen (z.B. geringfügige Über- oder Unterschreitung der in Teil B festgesetzten Maßzahlen oder individuell gestaltete Bauentwürfe) bzw. explizit ökologisch sinnvolle Konzeptionen berücksichtigen können als Ausnahmen zugelassen werden. Die notwendigen Abstandsflächen gemäß BayBO müssen jedoch eingehalten werden.

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

1. Wohngebäude
 - 1.1 Gebäudeform
Es wird ein rechteckiger Grundriss vorgeschrieben. Hierbei hat die längere Seite des Gebäudes in Richtung der Hauptfirstrichtung zu liegen.
 - 1.2 Dachform
SD - zulässig sind Satteldächer. Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 40 cm und am Ortgang max. 20 cm betragen.
 - 1.3 Dachneigung
Die Neigung der Dächer muss beidseitig gleich sein. Die Neigung muss zwischen 42° und 51° betragen.
 - 1.4 Dacheindeckung und Dachaufbauten
Die Dacheindeckung hat mit naturroten Ziegeln zu erfolgen. Dachgauben sind mit Satteldach oder als SchlepPGAuben zugelassen; die maximale Gaubenbreite beträgt 2,50 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 zur Giebelseite 1,50 m (gemessen wird von der Außenwand).
Einzelne SchlepPDachgauben sind bis zu insgesamt ein Drittel der Hauslänge zulässig.
Sonnenkollektoren sind zugelassen und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein. Der Abstand von Sonnenkollektoren zu First, Traufe, Ortgang, Dachaufbauten und Dachfenstern muß mind. 80 cm betragen.
Außenwandbündige Zwerchgiebel sind bis zu einer Breite von max. 5,00 m zulässig. Die Firsthöhe des Zwerchgiebels muß mind. 40 cm unterhalb der Firstlinie des Hauptdaches liegen.
 - 1.5 Kniestock
Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von max. 50cm zulässig; gemessen wird dabei außenseitig von der Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt Außenkante Wand / Unterkante Dachsparren.
 - 1.6 Fenster, Türen und Balkone
Fenster sind in stehenden Formaten anzuordnen. Weist die Rohbauöffnung ein liegendes Format auf, so sind durch senkrechte Hauptunterteilungen die Fenster so zu gestalten, dass stehende Formate entstehen; dies wird explizit als Ausnahme nach §31 BauGB zugelassen.
Balkone sind nur mit senkrecht gegliederter Verkleidung zulässig.
 - 1.7 Fassadengestaltung
Die Gebäude sind mit einem ruhig wirkenden Außenputz in gedämpften Farbönen zu versehen. Holzverkleidungen sind zulässig. Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie zueinander disharmonische Farbkontraste sind nicht gestattet. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen. Als Material sind der regionalen Bauweise entsprechend 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.
 - 1.8 Schutz gegen drückendes Wasser
Die Kellergeschosse und alle Wände im Bodenanschlussbereich unter vorh. Außenanschlusshöhen sind in wasserdichter Bauweise auszuführen. Die Verwendung des Einbaues von wasserdichtem Beton mit entsprechender Abdichtung der Übergangsfugen wird dringend empfohlen.
2. Garagen
 - 2.1 Flächen für Garagen und Stellplätze
Garagen und Stellplätze sind auf Privatgrund innerhalb der Baugrenze zulässig. Der erforderliche Stauraum vor den Garagen und Stellplätzen darf durch Einfriedungen größtmäßig nicht beschränkt werden. Der erforderliche Stauraum vor geschlossenen Garagen beträgt mind. 5,0 m; bei Carports mind 3,0 m. Auf die geltende gemeindliche Stellplatzsatzung wird explizit hingewiesen.
 - 2.2 Dachform bei Garagen
SD - zulässig sind Satteldächer, Dachneigung mit max. 5° Differenz zum Wohngebäude, beidseitig gleich; oder abgeschlepptes Dach. Dacheindeckung, Tore und Fassadengestaltung wie Wohngebäude.
Die Gestaltung aneinander gebauter Grenzgaragen ist aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht). Ein Kniestock für Garagen ist nicht zulässig. Das Aufstellen von Blechgaragen ist unzulässig. Der Stauraum vor den Garagen darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.
 - 2.3 Die Festlegungen der BayBO zu den Garagen sind verbindlich.
 - 2.4 Stellplätze und Garagenzufahrten
Für jede Wohneinheit sind zwingend 1,5 Stellplätze für Kraftfahrzeuge nachzuweisen (in Garagen, in Gemeinschaftsgaragen, in Carports oder auf Stellplätzen auf dem Privatgrundstücken); bei ungerader Zahl wird aufgerundet. Als Befestigung sind nur Beläge zulässig, die eine Oberflächenwasserversickerung zulassen. Unzulässig sind Asphaltbeläge, Pflasterbeläge mit Fugen unter 1,0 cm und Abdichtung der Pflasterfugen mit Bitumen, Mörtel oder anderen Dichtungsstoffen.

3. Höhenlage der Garagen- und Wohnhauserdgeschoßfußbodenhöhe als Höchstmaß.
Der Fußboden der Garage darf max. 20 cm über der Anschlußhöhe der Erschließungsstraße liegen.
Die Anschlußhöhe wird mittig vor der Garagenzufahrt gemessen.
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe des Wohnhauses darf max. 20 cm über der Garagenfußbodenhöhe liegen.
Höhendifferenzen zum Fahrbahnrand bzw. zum benachbarten Grundstück müssen durch Böschungen auf dem eigenen Grundstück überwunden werden.
4. Wertstoffbehälterstandorte sind hinter der Einfriedung oder am Haupt- bzw. Nebengebäude zu integrieren.
Wintergärten dürfen pro Gebäude nur an einer Hausseite die Baugrenze bis max. 2,0 m überschreiten.
5. Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen. Sockel 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 Holzlatenzäune mit einer Höhe bis 1,30 m über Oberkante Straße bzw. natürliches Gelände zulässig. An seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch grüne Maschendrahtzäune zulässig. Trockenmauern aus Naturstein sind nur zur Geländeabstützung zulässig.
6. Die Anlieger haben auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers bzw. zur Herstellung der sonstigen öffentlichen Flächen notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenstützen zu dulden und zu unterhalten.
7. Geländeanpassung
Oberboden ist nach DIN 18915 zur Wiederverwendung zu sichern.
8. Freileitungen
Zum Schutz und zur weiteren Entwicklung des vorhandenen Baumbestandes und der als Ersatz für entfallende Bäume neu zu pflanzenden Laubbäume, sind Freileitungen im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

C. Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen 
2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen 
3. Höhenlinien 
4. Flurstücksnummern z.B. 988
5. Bestehende bauliche Anlagen 
6. Bebauungsvorschlag
 - 6.1 Hauptgebäude 
 - 6.2 Garage 
7. Umgang mit Oberflächenwasser
Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden.
Anfallendes Oberflächenwasser aus Dachflächen und Belagsflächen soll soweit es die Bodenverhältnisse ermöglichen in den Grundstücksflächen durch geeignete Rückhalte- und Versickerungsmaßnahmen wie Regenwasserzisternen, Gräben, Sickermulden, Rigolen u. a. verbleiben. Überschüssiges, aufgrund vorhandener Bodenversickerungswerte nicht versickerbares Oberflächenwasser kann in den öffentlichen Oberflächenwasserkanal eingeleitet werden (siehe A. Festsetzungen Nr. 10).
Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zu sammeln (z.B. in Zisternen) und für die Gartenbewässerung oder eventuell für die Toilettenspülung zu verwenden oder durch Sickerschächte auf dem Grundstück zurückzuhalten.
Die Größe der Auffangbehälter sollte pro 100 m² Dachfläche 2 - 3 m³ nicht unterschreiten.
8. 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.
9. Archäologische Funde
Aufgefundenen Bodendenkmäler sind unverzüglich der Archäologischen Aussenstelle für Oberfranken, Schloss Seehof, 96177 Memmelsdorf, Telefon: 0951/4095 - 0, Fax: 0951/4095-30 anzuzeigen (Art. 8, Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz), sowie unverändert zu belassen (Art. 8, Abs. 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art. 7, Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz).