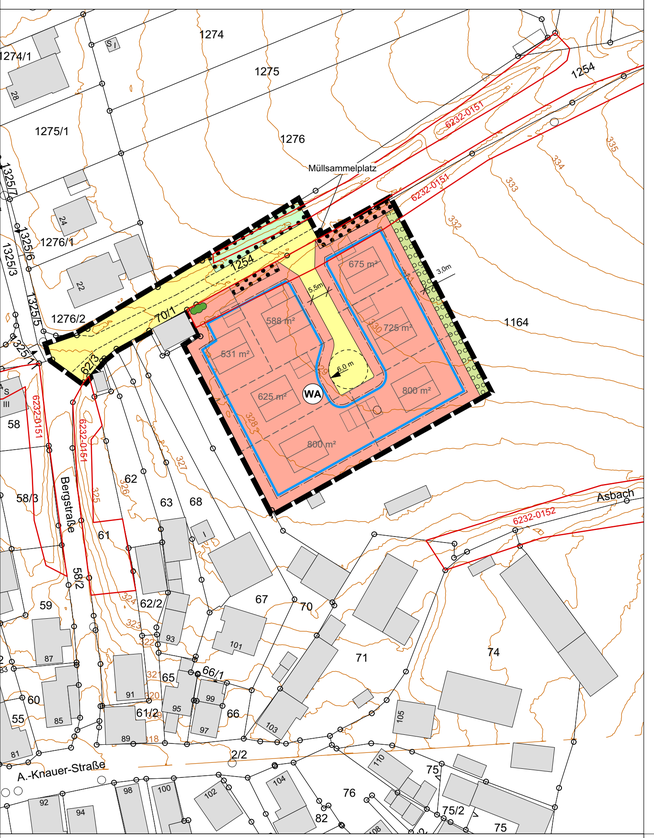
**PRÄAMBEL**

Der Markt Eggolsheim erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S. 796), zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) diesen Bebauungsplan als Satzung.




## A. Festsetzungen durch Planzeichen

**1. Art der baulichen Nutzung**
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**

WA — Allgemeines Wohngebiet

**2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

Baugrenze

**3. Verkehrsflächen**
**(§ 9 Abs. 11 und Abs. 6 BauGB)**

Öffentliche Verkehrsflächen

Verkehrsbegleitgrün

**4. Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Pflanzungen und Erhaltungen**
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)**

Flächen mit Begrünungsbindung innerhalb der Baufläche

Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen

Pflanzgebot Baum-/Strauchhecke (nicht standortgebunden)

**Sonstige Planzeichen**

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

**Hinweise**

57 — vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)

680 m² — mögliche Parzellierung (mit Parzellengröße ca. m²)

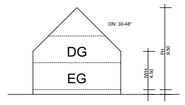
6635-0113-006 — Biotope lt. amtl. Kartierung LfU mit Nummer

420 — Höhen in m ü. NN

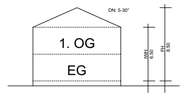
vorhandene Gebäude

mögliche Gebäudestellung

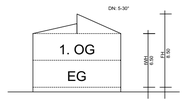
**Regelbeispiel A:**
EG + DG; SD 30°- 48°; Traufseitige Wandhöhe 4,5 m; Firsthöhe 9,5 m




**Regelbeispiel B:**
EG + 1.OG; SD, 5°- 30°; Wandhöhe 6,50 m; Firsthöhe 8,5 m




**Regelbeispiel C:**
EG + 1.OG; PD, 5°- 30°; Wandhöhe 6,50 m; Firsthöhe 8,5 m




**VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 17.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB beschlossen.

2. Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 23.06.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.07.2020 bis 28.08.2020 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 23.06.2020 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.07.2020 bis 28.08.2020 öffentlich ausgelegt.
Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekanntgemacht.

4. Der Markt hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 22.09.2020 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.09.2020 als Satzung beschlossen.

(Siegel) Markt Eggolsheim, den .....

.....
Claus Schwarzmann
Erster Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

(Siegel) Markt Eggolsheim, den .....

.....
Claus Schwarzmann
Erster Bürgermeister

## B. 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 (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 4 und Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind.

**2. Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Zahl der Vollgeschosse: Maximal II Vollgeschosse zulässig.

2.2 Grundflächenzahl GRZ: 0,4 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

2.3 Geschoßflächenzahl GFZ: 0,8 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

2.4 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die Wandhöhe darf max.6,5 m betragen, die Firsthöhe max. 8,5 m, bei Bauweise I+D (2. Vollgeschoß im Dachgeschoß und Wandhöhe unter 4,5 m) bis max. 9,5 m.
Gemessen wird die Wandhöhe von der fertigen Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut.
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf maximal 0,35 m über dem natürlichen Gelände liegen. Bezugspunkt ist die Mitte der Gebäudekante straßenseitig.

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

3.1 Offene Bauweise. Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 12 und 14 BauNVO)
Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 sowie Terrassen sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen zulässig.

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

4.1 Pflanzgebot innerhalb der Bauflächen
Pro Baugrundstück über 500 qm ist mindestens ein mittelkroniger Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm oder Halbstamm zu pflanzen.
Im Bereich des Pflanzgebots für Baum-Strauchhecke ist je nach Lage der künftigen Bauflächenzufahrt eine mind. 5 m lange 2 reihige Hecke aus heimischen Gehölzen zu pflanzen sofern die bestehende Hecke nicht erhalten werden kann.

4.2 Flächen mit Begrünungsbindung
Hier sind freiwachsende Hecken aus heimischen Laubsträuchern und/oder Obstbäume (mind. Halbstamm, Pflanzabstand max. 8 m) zu pflanzen. Nebenanlagen sind bis max.12 qm zulässig.

4.3 Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen
Es sind freiwachsende Hecken zu erhalten. Rückschnitt oder Stockhieb einzelner Gehölze sind zulässig.

4.4 Kies- und Schottergärten über 10 qm und mit weniger als 70% Bepflanzung sowie Nadelgehölzhecken sind unzulässig.

4.5 Rodungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Die Baufeldberäumung für die Erschließungsstraße ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig.

4.6 Garagen mit Flachdach sind zu begrünen.

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

1. Wohngebäude

1.1 Gebäudeform
An- und Vorbauten sind zulässig, müssen sich aber dem Hauptbaukörper unterordnen.

1.2 Dachform Hauptdach
Satteldach, Zeltdach, Walmdach, versetztes Pultdach (kombiniertes Dach), Flachdach.
Der Dachvorsprung an der Traufe max. 40 cm, am Ortgang max. 30 cm.

1.3 Dachneigung Hauptdach
Die Neigung darf zwischen 0° und 30° betragen, bei Bauweise I+D mit 2. Vollgeschoß im Dachgeschoß und Wandhöhe unter 4,5 m bis max. 48°.

1.4 Dacheindeckung und Dachaufbauten
Die Dacheindeckung hat in rot bis rotbraun oder grau bzw. anthrazit nicht glänzend und/oder engobiert zu erfolgen. Gauben sind nur beim Satteldach bei Bauweise I+D mit 2. Vollgeschoß im Dachgeschoß und Wandhöhe unter 4,5 m zulässig.

1.5 Fassadengestaltung
Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie grelle Farben oder zueinander disharmonische Farbkontraste sind nicht gestattet. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen.

1.6 Bei Doppelhäusern besteht Anpassungspflicht hinsichtlich: Dachneigung und Dacheindeckung.

2. Garagen und Carports

2.1 Der erforderliche Stauraum vor den Garagen und Stellplätzen darf straßenseitig nicht eingefriedet werden und durch Einfriedungen größenmäßig nicht beschränkt werden. Der erforderliche Stauraum beträgt bei Garagen mind. 5 m, bei Carports mind. 3 m.

2.2 Dachform bei Garagen: alle Dachformen, Flachdächer sind zu begrünen. Bei grenzübergreifenden Garagen besteht Anpassungspflicht bzgl. Dachform. Maßgebend ist die zuerst beantragte Garage

3. Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Flächen sowie zur freien Landschaft hin sind nur in transparenter Ausführung bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

## D. Hinweise

1. Auf Hangwasserzufluss wird hingewiesen.

2. 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.

3. 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

4. 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.
Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.

5. Auf Immissionen aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Bewirtschaftung wird hingewiesen.

6. Bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) gelten in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen im allgemeinen Wohngebiet:
tags (06.00-22.00 Uhr): 55 dB(A)
nachts (22.00-06.00 Uhr): 40 dB(A)

Einzelne haustechnische Anlagen sind so auszulegen, dass der von ihnen verursachte Beurteilungspegel die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte nach TA Lärm nicht überschreitet.

7. Zum Schutz der Artenvielfalt von Insekten ist auf eine insektenfreundliche Straßenbeleuchtung zu achten.

© Bayerische Vermessungsverwaltung

N

# Markt Eggolsheim

## Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Kauernhofen "Bergstraße"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / lb
datum: 15.09.2020 ergänzt:

**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