

C. Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat des Marktes Eggolsheim hat in der Sitzung vom **24.09.2002** die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am **19.12.2002** ortsüblich bekannt gemacht.

Eine Vorgezogene Bürgerbeteiligung zum Vorentwurf erfolgte vom **16.05.2002** bis **09.10.2002**.

Die Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange erfolgte nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB ab dem **05.02.2003** mit Fristsetzung zur Abgabe von Stellungnahmen zum **07.03.2003**.

Gleichzeitig wurde der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **Jan. 2003** mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **20.02.2003** bis einschl. **21.03.2003** öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am **13.02.2003** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan entspricht nur zum Teil den im Flächennutzungsplan festgelegten Flächen. Deshalb bedarf es einer Genehmigung des Landratsamtes Forchheim.

Der Bebauungsplan wurde am **15. MAI 2003** dem Landratsamt Forchheim, Dienststelle Ebermannstadt vorgelegt und mit dem Schreiben vom **19. MAI 2003** genehmigt.

Landratsamt Forchheim
Dienststelle Ebermannstadt
91320 Ebermannstadt gez. Göller
Oberverwaltungsrat

Der Gemeinderat des Marktes Eggolsheim hat in der Sitzung vom **08. APR. 2003** die vorgebrachten Anregungen nach § 3 Abs. 2 geprüft, über sie entschieden und danach den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Markt Eggolsheim, den **14. MAI 2003**

Claus Schwarzmann, 1. Bürgermeister


Claus Schwarzmann
1. Bürgermeister



Der Bebauungsplan wurde am **05. JUNI 2003** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Markt Eggolsheim, den **06. JUNI 2003**

Claus Schwarzmann, 1. Bürgermeister


(Unterschrift u. Siegel)
Claus Schwarzmann
1. Bürgermeister



Markt Eggolsheim



Bebauungsplan Leithenweg - Rettern

Bauherr:

Markt Eggolsheim

Planart: Bebauungsplan

Maßstab:

1: 500

Gez.: MM/KN

Dez. 2002

Geä.: MM/KN

Jan. 2003

Plan: 1

Geä.: MM/KN

08.04.2003

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

A Festsetzungen als Planzeichen und Text

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



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

3 WE Anzahl der Wohneinheiten maximal 3 WE pro Baurecht

2. Maß der bauliche Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,35 Grundflächenzahl GRZ als Höchstgrenze für die Bebauung (§ 19 BauNVO)

II/III Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, wobei das Zweite ein ausgebautes Dachgeschoss, das Dritte ein ausgebautes Untergeschoss 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. Bei Pultdach gilt der niedrigere Dachanschluss als Traufwand.

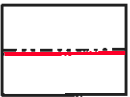
TH 3,80 Bei Wohngebäuden mit II (I+D) Vollgeschossen max. 3,80 m;
TH 3,80/6,50 bei Wohngebäuden mit III (I+U+D) Vollgeschossen max. 3,80/6,50 m;
6,50 m sind nur an der hangabwärts liegenden Gebäudetraufe zulässig.

OK 360,00 Höhenlage der Gebäude als Mindest- und Höchstmaß, durch Festlegung der NN-Rohfußbodenhöhe, des der Erschließungsstraße zugeordneten Geschosses. Dies kann je nach Anzahl der Vollgeschosse das EG oder UG sein. Zulässig sind Abweichungen von der angegebenen NN-Höhe bis +/- 0,25 m.

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



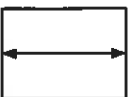
offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig



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.

Bei Gebäuden mit Pultdächern ist abweichend von den Planzeichen nur eine hangparallele Ausrichtung der Dachtraufe entsprechend dem zutreffenden Planzeichen zulässig.



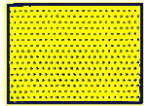
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB), soweit sie nicht innerhalb der Baugrenze errichtet werden.

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.

4. 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)



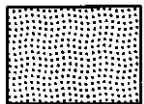
Fußgängerbereich (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



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.

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

Ableitung aller Oberflächenwässer aus Dachflächen und Belagsflächen der Einzelanwesen in die nachfolgend bezeichneten öffentlichen Einrichtungen zur Oberflächenwasserabführung und Versickerung.



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



Mit Leitungsrecht belastete Flächen auf Privatgrund, für Entwässerungsgraben oder Rigole zur Ableitung und Versickerung von Oberflächenwasser aus dem Grundstück und anschließenden Grundstücken.

Bemessung der Entwässerungseinrichtung nach den angeschlossenen Bebauungsflächen und Vorgaben des WHG.

Errichtung der Anlage im Rahmen der öffentlichen Erschließung, Unterhalt und Pflege durch den Grundstücksbesitzer.

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



Private Grünfläche

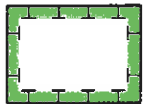


Öffentliche Grünfläche

7. 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)



Gehölzstreifen erhalten,
Erhaltung und Pflege vorhandener Streuobstflächen und Hecken mit wertvollem, älteren Gehölzbestand.



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), Flächen mit Maßnahmen zum Ausgleich nach § 9 (1a) BauGB



Ausgleichsfläche Typ A
Anlage von Streuobstwiesen und Obstgärten auf vorhandenen Wiesenflächen. Verwendung von geeigneten alten Obstsorten nach einer Sortenliste der Unteren Naturschutzbehörde LRA Forchheim. Pflanzgröße min. H 2xv, oB, 8-10, Kronenansatz in min. 1,80 m Höhe.
Pflanzung bzw. Erhaltung von min. 1 Streuobsthochstamm pro 100 m².
Abstand der Pflanzen untereinander 8 bis 12 m.
Bauliche Anlagen sind in den Flächen unzulässig.
Unzulässig sind Einfriedungen und Abgrenzungen privater Flächen untereinander, zu öffentlichen Flächen sowie zu land- und forstwirtschaftlichen Flächen.
Neben Obstgehölzen kommen auch Wildobstarten, wie Nussbaum oder Speierling, in Frage. Pflege als 2-schürige Mahd ist verpflichtend.
Die in der Begründung aufgeführte Erläuterung zur naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung ist als Hinweis Bestandteil des Bebauungsplanes.



Ausgleichsfläche Typ B
Ableitung der Oberflächenwasser über offene Gräben, Rückhaltungen und Vernässungsmulden, als öffentliche Grünfläche und Ausgleichsfläche für entfallende benachbarte Vernässungsbereiche der vorhandenen Wiese. Bepflanzung mit Schwarzerle und Kopfweiden.
Extensive Pflege als 2-schürige Mahd, keine Düngung.



Vorhandene Obstbäume erhalten.
Unzulässig sind Abgrabungen und Auffüllungen im Wurzelbereich bezogen auf die nach Plandarstellung 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.

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

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

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Betula pendula	-	Birke
Fagus sylvatica	-	Buche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Juglans regia	-	Walnuss
Populus tremula	-	Zitterpappel
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia cordata	-	Winterlinde

Kleinkronige Bäume

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

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

Obstbaumhochstämme

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

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

8. Einfriedungen

Zulässig sind:

Holzlatenzäune, Metallgitterzäune und Metallstabzäune, sockellos, mit senkrechter Ausrichtung, max. 1,30 m hoch sowie geschnittene und freiwachsende Hecken.

Nur an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind hinterpflanzte Maschendrahtzäune, sockellos, max. 1,30 m hoch, zulässig.

9. Gestaltung der Baukörper

Dächer der Haupt- und Nebengebäude

Dachform/Neigung: Zulässig sind Satteldächer (**SD**) mit Dachneigungen von 28-51° und Pultdächer (**PD**) mit Dachneigungen von 6-16°

Dachdeckung: Zulässig sind ziegelrote bis rotbraune Ziegel oder Dachsteine und extensive Dachbegrünung. Zusätzlich bei Pultdächern zulässig Blechdeckung mit Blechdachbahnen, verzinkt, aus Kupfer oder ziegelrote bis rotbraune Färbung.

Kniestöcke: Kniestöcke max. bis 50 cm Höhe, gemessen von der fertigen Fußbodenoberkante bis zur Dachsparrenunterkante an der Außenwand sind zulässig.

Dachaufbauten: Dacheinschnitte sind unzulässig;
Zulässig sind:
3 Dachgauben je Dachseite mit max. 1,50 m Außenbreite;
2 Dachflächenfenster je Dachseite, Größe max. 1,00 m²;
1 Zwerchgiebel außenwandbündig, Breite max. 3,50 m;
Abstand zur Giebelwand min. 2,50 m;

Solarkollektoren und Solarzellen in der Dachfläche sind zulässig.
Abstände der Elemente min. 80 cm zu First, Dachtraufe, Ortgang, Dachaufbauten und Dachfenstern.

10. Garagen, Nebenanlagen

Garagen sind zulässig innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Baufelder. Garagen und Nebengebäude nach Artikel 7 Abs. 4 BayBO dürfen genehmigungsfrei als Grenzbau errichtet werden. Die Errichtung von Carports nach Artikel 7 Abs. 4 BayBO wird genehmigungsfrei zugelassen. Anzahl der Stellplätze min. 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit. Bei ungerader Zahl wird die Stellplatzanzahl aufgerundet. Stauraum min. 5,0 m zwischen Garage und Straßenrand. Zusammengebaute Grenzgaragen sind profilgleich bezüglich Trauf- und Firstanschluss auszubilden. Müllbehälterstandorte 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.

B Hinweise

Oberflächenwässer

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.

Wasserwirtschaft

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.

Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

Die Bauvorhaben sind gegen Schicht- und Hangwasser abzusichern.

Landwirtschaft

Aufgrund der im Westen und Norden angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen müssen zeitweise bewirtschaftungsspezifische Lärm- und Geruchsbelästigungen hingenommen werden.

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).

