

Bebauungsplanänderung "Im Ghaag II"

in Bammersdorf



Markt Eggolsheim, Landkreis Forchheim

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Eggolsheim erlässt gemäß Gemeinderatsbeschluss vom _____ nach §10 des Baugesetzbuches (BauGB) die Bebauungsplanänderung "Im Ghaag II" in der Fassung vom _____, bestehend aus dem Bebauungsplan, der Begründung und seinen Anlagen, als Satzung.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)

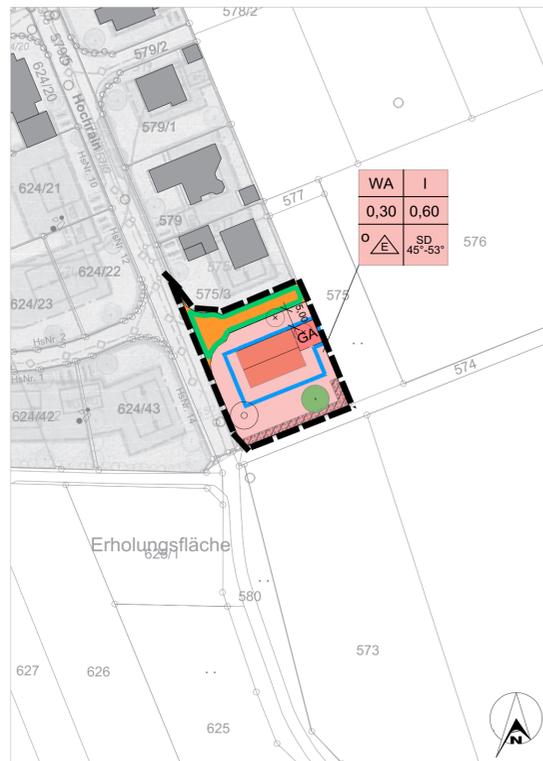
- Baunutzungsverordnung (BauNVO); in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 01.02.2021 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I)

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Änderungsvorschlag für neue Bebauung



TEIL B - PLANZEICHEN

Als Festsetzungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

B 1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

B 2. Maß der baulichen Nutzung

Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachneigung

GRZ 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß

⊕ Höhenbezugspunkt

Zahl der Vollgeschosse

I Max. ein Vollgeschosse zulässig

0,6 Geschossflächenzahl GFZ

B 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O Offene Bauweise

E Einzelgebäude sind zulässig

— Baugrenze

— Baulinie

SD Satteldach

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO.

B4. Verkehrsflächen

— Straßenverkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie

▲ Ein- bzw. Ausfahrten

GA Garagen und Stellplätze sind innerhalb der mit Baugrenzen oder Linien umfassten Flächen zu errichten. Der Standort ist ein Vorschlag und nicht verpflichtend

B 5. Grünordnung

× Baum Erhalt nicht festgesetzt

● Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei Ersatzpflanzungen sind Abweichungen bis 3m von dem festgesetzten Standorten zulässig.

○ Neu zu pflanzender Baum 2 standortgerechte, einheimische Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume (Mindestpflanzgröße jeweils Hochstamm mit Stammumfang 10-12 cm) gemäß Pflanzliste. Vorhandene Bäume, die dauerhaft erhalten werden, können angerechnet werden.

▨ Private Eingrünung, gemäß Pflanzliste zur Ortstrandeingrünung- und Gestaltung wird die Pflanzung einer naturnahen und standortgemäßen Hecke festgesetzt

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

○ Vorhandene Grundstücksgrenze

■ Vorhandene Bebauung

5,80 Maß in Metern

■ Hauptgebäude (Beispiel) mit empfohlener Firstrichtung und empfohlener Traufständigkeit

TEIL C - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005

C1. Baugestaltung

1.1 Bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 der Bau NVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Die Einhaltung der Abstandsflächen muss nach Art. 6 Bay BO gewährleistet sein.

1.2 Für alle Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 45-53° festgesetzt

1.3 Die Dächer sind mit Betondachsteinen oder Tondachziegeln in den Farben Anthrazit oder Rot einzudecken.

1.4 Ein Kniestock ist bis zu einer Höhe von 0,80 m zugelassen. Liegende Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 1,2m² nicht überschreiten.

1.5 Zwerggiebel sind zulässig sofern 40% der Firstlänge nicht überschritten werden

C2. Garagen

2.1 Garagen müssen sich dem Hauptgebäude unterordnen und sind diesem anzugleichen. Als Dachform sind Sattel- und begrünte Flachdächer zulässig.

2.2 Garagen aus Wellblech o.ä. sind unzulässig. Bei Bauten auf der Grenze ist der Besitzer berechtigt die Errichtung und den Unterhalt der Grenzmauer vom Nachbargrundstück aus vorzunehmen. Wird nur eine Garage gebaut, ist diese an der Grenze zu errichten.

2.3 Garagen auf der Grundstücksgrenze müssen einheitlich gestaltet werden. Eine Abgrenzung durch Zaun oder Kette im Bereich des Stauraumes an der Grenze vor den Garagen ist nicht zulässig.

2.4 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den im Plan festgesetzten Flächen zulässig.

2.5 Je Wohneinheit sind auf dem Grundstück 1,5 Stellplätze zu errichten. Mind. jedoch 2 St. (Aufrundung bei ungerader Anzahl)

2.6 Die Fläche zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche darf nicht eingefriedet werden.

C3. Einfriedung

3.1 Die Einfriedung der Grundstücke darf die Höhe von 1,20m ü. OK. Straße einschließlich Sockelhöhe von max. 0,30m nicht übersteigen. Entlang der Straße sind Holzzäune und Naturhecken zugelassen.

3.2 Entlang der Straße sind Einfriedungen zulässig. An der Fahrbahnseite wird nur senkrechter Holzlattenzaun zugelassen. An den Rückseiten der Grundstücksgrenzen sind ansonsten Maschendrahtzäune zugelassen.

C4. Außenanlagen

4.1 Die Geländegehöhen der Außenanlagen sind an die Höhen angrenzender Wege bzw. die Höhe des Nachbargrundstücks anzugleichen.

4.2 Die Auffüllung über 0,50m über dem vorh. natürlichen Gelände ist unzulässig. Stützmauern an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind bis 1,00m Höhe im natürl. Gelände zulässig.

4.3 Hangseitig ist FOK. max. 0,30m über natürlichem Gelände zulässig. Die Traufhöhe darf Hangseitig eine max. Höhe von 5,50m nicht überschreiten.

4.4 Die nach Maßgabe des Straßenprojektes erforderlichen Böschungen auf den anliegenden Grundstücken sind nach Art. 2 BayStr. WG zu dulden. Die Böschungen verbleiben im Besitz des jeweiligen Grundstückseigentümers.

C5. Immissionen

5.1 Landwirtschaftliche Geruchseinflüsse durch die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe können nicht ausgeschlossen werden.

C6. Böschungen und Stützmauern

6.1 Falls beim Straßenausbau Böschungen und Stützmauern erforderlich werden, sind diese von den Anliegern auf Ihren Grundstücken zu dulden. Das gleiche gilt für die Betonrückenstützen von Randeinfassungen. Entschädigungsansprüche ergeben sich hieraus nicht.

C7. Eingrünung

7.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch einheimische und standortgerechte Einzelbäume und Buschgruppen zu gliedern.

7.2 Entlang der Abgrenzung des Baugebietes ist ein Pflanzgebot mit standortgerechtem Strauchwerk sowie Bäumen und Baumgruppen der potentiell natürlichen Vegetationen als Sichtschutz bzw. Übergang zur freien Landschaft auf eine Breite von 2,50m festgesetzt. Vorhandene Bäume und Sträucher sind nach Möglichkeit zu erhalten.

VERFAHRENSVERMERK

- A) Der Markt Eggolsheim hat in der Sitzung vom 17.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- B) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.03.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.07.2021 bis 21.08.2021 beteiligt.
- C) Der Entwurf des Bebauungsplan in der Fassung vom 30.03.2021 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.07.2021 bis 21.08.2021 öffentlich ausgelegt.
- D) Der Markt Eggolsheim hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom _____ den Bebauungsplan gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen

Markt Eggolsheim, den _____

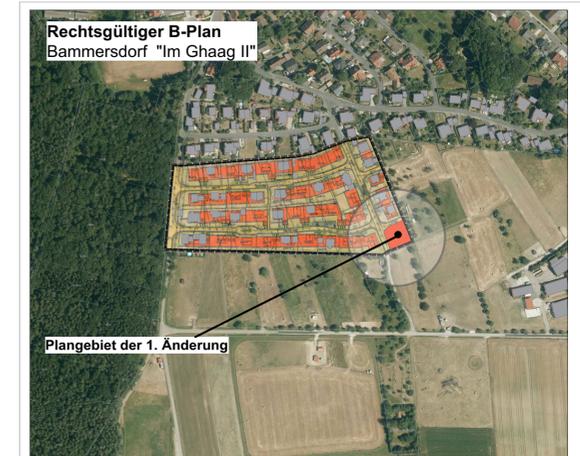
(Claus Schwarzmann, 1. Bürgermeister)

- G) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 Bau GB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Markt Eggolsheim, den _____

(Gemeinde, Siegel)

(Claus Schwarzmann, 1. Bürgermeister)



Übersichtslageplan M. unmaßstäblich



PROJEKT

Markt Eggolsheim



Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
"Bammersdorf Im Ghaag"
1. Änderung Bebauungsplan "Im Ghaag II"

DARSTELLUNG

1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
M 1:1000

Fassung vom 30.03.2021

ENTWURF

ish INGENIEURBÜRO
SAUER+HARRER

Höchstader Straße 2a
91330 Eggolsheim
fon 09545 - 3598050
fax 09545 - 35980599
info@sauer-harrer.de