

Präambel
Der Markt Eggolsheim erlässt gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 26.07.2016 nach §10 des Baugesetzbuches (BauGB) den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Eggolsheim Wertstoffhof" in der Fassung vom 22.07.2016, bestehend aus dem Bebauungsplan der Begründung und seinen Anlagen, als Satzung.

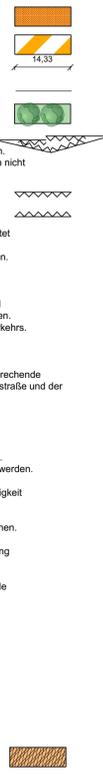
Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1939)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl 2007, S588) zuletzt geändert inhaltsübersicht und Art. 84 geändert (§3 G vom 24.07.2015, 296)

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

- Art der baulichen Nutzung**
 - Gewerbegebiet** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO)
Betriebswohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind nicht zugelassen. GE
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
Maximal 3 Vollgeschosse zulässig
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze III
 - Grundflächenzahl GRZ** (§§ 16, 17 und 19 BauNVO) 0,80
 - Geschossflächenzahl GFZ** (§§ 16, 17 und 20 BauNVO) 2,40
 - Höhenfestsetzung** (§ 9 Abs. 2 BauGB)
Die Höhe der fertigen Erdschossfußbodenoberkante wird je Grundstück festgesetzt. Diese wird im Planfeld dargestellt.
Abgrabungen und Auffüllungen sind mit nicht mehr als 1,0m ab natürlichem Gelände zulässig.
 - Höhe baulicher Anlagen** (§ 18 BauNVO)
Traufhöhe (als Höchstmaß) max. 10 m über OK FFB
Die maßgebende Höhe OK Fertigfußboden ist in den Baugrundrücken genannt.
Für den technischen Betrieb notwendige Anlagen und Bauteile sind hiervon ausgenommen, z.B. Schornsteine, Aufzüge u.a.
Die Traufhöhe darf im Bereich der unter Punkt 5.1.5.1 dargestellten Schutzbereiche nur voll ausgenutzt werden, wenn die Festsetzungen unter Punkt 5.6.1 und 5.6.2 eingehalten werden.
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - Baugrenze** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Regeln des Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO bezüglich der Abstandsflächen einzuhalten. Die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden. Bei durchgehenden Baugrenzen müssen die Abstandsflächen nach BayBO eingehalten werden.

- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche mit 1,5m Gehweg**
- Straße mit besonderem Zweck (Zufahrt RÜB; Wassergebunden)**
- Maßzahlen**
- Straßenbegrenzungslinie**
- Straßenbegleitgrün/Böschungen**
- Sichtdreiecke**
Sichtdreiecke sind von jeder sich behindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80m über OK Fahrbahn nicht überschreiten.
- Bauverbotszone/Baubeschränkungszonen gemessen vom Fahrband**
Bauverbotszone: BAB A73 40 m; Kr FO 4 15 m
Baubeschränkungszone: BAB A73 100 m; Kr FO 4 30 m
Innerhalb der Bauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStG dürfen keine Hochbauten errichtet oder Abgrabungen bzw. Aufschüttungen größeren Umfangs durchgeführt werden. Stellplätze innerhalb der Bauverbotszone dürfen nicht überbaut oder überdeckt werden. Bauten innerhalb der Baubeschränkungszone bedürfen der Genehmigung der zuständigen Straßenbaubehörden.
- Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden.** Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 SIVO wird verwiesen.
- Beleuchtungsanlagen (z. B. Hofraumbeleuchtungen) sind so anzubringen, dass der Verkehrsteilnehmer auf der BAB A73 nicht geblendet wird.** Bei Parkplätzen sind entsprechende Blendlichtzeitschaltungen vorzusehen, damit die Verkehrsteilnehmer auf der BAB A73 nicht durch Scheinwerferlicht geblendet werden.
- Gegenüber dem Straßenbaustrahler können keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.**
- Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht zur Autobahn hin abgeleitet werden.** Die Entwässerungsanlagen der BAB A73 dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.
- Von der Maßnahme dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A73 beeinträchtigen können.**
- Die Grundstücke sind gegenüber der BAB A73 ohne Tor- und Türöffnungen einzuzäunen.**
- Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs der Kr FO4 sind während der Erschließung möglichst wenig zu beeinträchtigen.** Die Kreisstraße ist während der Bauarbeiten in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten. Verschmutzungen sind unverzüglich zu beseitigen. Verkehrssicherungsmaßnahmen sind mit der zuständigen Verkehrsbehörde abzustimmen.
- Die Zufahrt zur Kreisstraße FO 04 darf nur über die dargestellte Erschließungsstraße Bahnhofsstraße erfolgen.** Weitere direkte Zufahrten zur Kreisstraße FO 04 sind nicht zulässig.
- Die Entwässerungsanordnungen der Erschließungsstraße sind so herzustellen, dass weder Oberflächenwasser der Kreisstraße FO 04 zugeleitet, noch der Wasserabfluss der Kreisstraße sowie der angrenzenden Grundstücke beeinträchtigt werden können.** An den bestehenden Entwässerungseinrichtungen der Kreisstraße FO 04 dürfen keine Änderungen vorgenommen werden.
- Müllstellplatz**
hier sind die Müllgefäße zur Leerung bereitzustellen.



- Hauptversorgungsanlagen und Hauptwasserleitung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- Bestehende Hauptversorgungsleitungen**
 - Bestehende Gasleitung (4 m Schutzstreifen beiderseits)
 - Bestehende Glasfaserleitung (Kabelschutzhohlräume 2 m Schutzstreifen beiderseits)
 - Bestehende Wasserleitung
 - Bestehende Mischwasserkanal
 - Bestehende Stromtrasse oberirdisch (30 m Schutzstreifen beiderseits)
 - Bestehende Stromtrasse unterirdisch (2,5 m Schutzstreifen beiderseits)
 - Bestehender Trafostandort
- Neubau Hauptversorgungsleitungen (Trennsystem)**
- Neubau Regenwasserkanal**
- Neubau Schmutzwasserkanal**
- Ver- und Entsorgungsleitungen werden in die öffentliche Verkehrsfläche gelegt.** Entsprechende Nachweise und Genehmigungen sind im Vorfeld der öffentlichen Erschließung zu beantragen.
Strom und Telefonleitungen sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichen Grund zu verlegen. Ein entsprechender Randstreifen von min. 0,3m ist hier vorzusehen. Die Baumschutzanweisungen sind zu beachten.
- Leitungsrecht**
Schutzstreifen für vorhandene Leitungen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Baumschutzanweisungen sind zu beachten.
- Nicht zulässig innerhalb der Schutzstreifen (Gas und Stromtrasse unterirdisch) sind die Errichtung von Gebäuden aller Art, sowie von Mauerparallelen über bzw. unmittelbar neben den Ferngasleitungen, Oberflächenbefestigungen in Beton, Dauerstellplätze z. B. für Campingwagen, Verkaufswagen, die Einleitung aggressiver Abwässer und sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen können.**
Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern, insbesondere bei Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Kompensation, sind nur außerhalb der Schutzstreifen zulässig. Der Trassenverlauf ist sichtbar und begehbar zu halten.
Bei der Errichtung von Windkraftanlagen ist jeweils ein Abstand von mindestens 25m zwischen Ferngasleitung und Rotorastachse einzuhalten. Bei der Ausweisung eines konkreten Bauvorhabens ist eine Stellungnahme im Einzelfall erforderlich.
Vor Aufnahme von Arbeiten im Bereich oder in der Nähe der Schutzstreifen ist die Open Grid GmbH und das Bayerwerk in jedem Falle zu benachrichtigen, damit erforderlichenfalls die Lage der jeweiligen Leitung und der zugehörigen Einrichtungen durch ein Ur in der Örtlichkeit markiert und die Arbeiten überwacht werden können.
- Nachfolgende Auflagen sind im 30 m Schutzstreifen der unter Punkt 5.1.5.1 genannten Leitung einzuhalten:**
 - Bauten oder Anlagen jeglicher Art sowie Aufschüttungen und Abtragungen oder sonstige Maßnahmen, die das Erdniveau erhöhen, dürfen innerhalb des Schutzstreifens (30 m beiderseits der Leitung) nur nach Prüfung (DIN VDE 0210 / EN 50341 und DIN VDE 0105) und mit Zustimmung der DB Energie GmbH vorgenommen werden.** Dies gilt auch für die Dauer von Baumaßnahmen.
 - Bei Planungen für den Bau von Gebäuden, Wegen, Straßen, Entwässerungen und dgl. im Bereich des Schutzstreifens muss die DB Energie als Träger öffentlicher Belange unter Beigabe genauer Lage- und Höhenpläne (Profilpläne) beteiligt werden.** Die Höhenangaben sind zwingend auf Normal Null (NN) zu beziehen.
Die möglichen Bauhöhen sind in jedem Fall mit folgender Stelle abzustimmen:
DB Energie GmbH
Betriebsbereich Süd
Fachbereich Bahnstromleitung (I.ET-S-S 3)
Sandstraße 38-40
90443 Nürnberg

- Wegen des parabolischen Verlaufs der Leiterselle ist die Angabe einer, für das gesamte Planungsgebiet einheitlichen, maximalen zulässigen Bauhöhe nicht möglich.** Im Schutzstreifenbereich der Leitung ist wegen der zu den räumlichen und ausweichungen Leitersellen einzuhaltenen Sicherheitsabständen von eingeschränkten Bauhöhen zu rechnen. Außerhalb des Schutzstreifens von 30 m beiderseits der Leitungssache bestehen keine Beschränkungen hinsichtlich der Bauhöhe.
- Bezüglich des gewollten Aufwuchses im Schutzstreifen weisen wir darauf hin, dass der Veranlasser für die Einhaltung des notwendigen Abstandes zwischen dem Aufwuchs und Teilen der Bahnstromleitung gemäß den einschlägigen VDE-Bestimmungen auf eigene Kosten zu sorgen hat.** Die Begehrbarkeit des Schutzstreifens für Instandhaltungsarbeiten muss jederzeit gewährleistet sein.
- Hochaufwachsende Bäume dürfen innerhalb des Schutzstreifens nicht gepflanzt werden.**
- Die DB Energie GmbH weist darauf hin, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Entkuppen von den Leitersellen abfallen können.** Außerdem muss unter den Leitersellen unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Dieses bitte wir vor allem im Bereich von Gebäuden, Zufahrtsstraßen und Stellplätzen von Kraftfahrzeugen zu beachten. Für witterungs- und naturbedingte Schäden übernimmt die DB Energie keine Haftung.
- Das "Merkblatt über Unfallgefahren bei Bauarbeiten in der Nähe von Hochspannungsleitungen der DB Energie GmbH" ist dem bauausführenden Personal zur Kenntnis zu geben und auch bei späteren Instandhaltungsarbeiten zu beachten.** (Liegt beim Markt Eggolsheim zur Abholung bereit)
- Von Freileitungen ausgehende elektromagnetische Felder können Ströme in und Spannungen auf leitenden Gegenständen induzieren.** Induktionsauswirkungen müssen im Falle langer metallener Konstruktionen (z. B. Fernleitungsleitungen, Zäune, Gitter, Leitungen oder Rohre) oder großflächiger Gegenstände (z. B. leitende Dächer, Tankbehälter oder große Fahrzeuge) in der Nähe von Freileitungen berücksichtigt werden. Alle leitenden Teile müssen daher geeignet mit der Erde verbunden werden. Lange metallene Strukturen, die nur an einem oder wenigen Punkten mit der Erde verbunden sind und parallel zu einer Freileitung verlaufen, müssen in geeigneten Abständen geerdet und/oder mit isolierenden Elementen unterbrochen werden, um die Schließflächen und damit die Induktion zu vermindern.
- Die Bedachung der Gebäude ist aus nicht brennbaren Baustoffen nach DIN Teil 7 (feste Bedachung) herzustellen.**
- Feuergefährliche, sprengfähige und zum Zerknall neigende Stoffe dürfen im Leitungsbereich weder in Gebäudeteilen noch im Freien gelagert werden.**
- Die bestehenden Dienstbarkeiten müssen ggf. auf neu gebildete Grundstücke übertragen werden.**
- Löschwasserbereitstellung**
Das Gewerbegebiet wird an das öffentliche Versorgungsnetz des Zweckverbands zur Wasserversorgung Eggolsheim angeschlossen. Darüber hinaus ist eine zusätzlich erforderliche Löschwasservorhaltung im Einzelbauvorhaben, vom Bauwerber nachzuweisen.
- Bei der Planung und Auslösung der Wasserversorgungsanlage sind die einschlägigen Richtlinien der DVGW zu beachten.**
- Die Auflagen und Hinweise des geltenden Merkblattes für alle von der Open Grid Europe GmbH betriebenen und betreuten Leitungsnetze sind zu berücksichtigen.**
- Regenwasserbehandlung**
Das auf den versiegelten Flächen und Dachflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist vor Ort schadlos in Versickerungsrichtungen dezentral zu versickern.
Niederschlagswasser von Verkehrsflächen ist über ein Entwässerungssystem in Regenrückhaltegräben- bzw. Becken auf dem eigenen Grundstück zur Regenwasser- aufbereitung mit anschließender Versickerung über belüftete Oberbodenzone zuzuleiten.
Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die öffentlichen Verkehrsflächen abgeleitet werden. Der Bau von Zisternen ist zulässig.
Der Nachweis der schadlosen Versickerung des Niederschlagswassers ist im Rahmen der Bauvorlage zu erbringen (gem. DWA A 138 bzw. M 153).
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Bauparzellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Bauparzellen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Eine Befestigung dieser Flächen ist nur zur Herstellung von notwendigen Zufahrten und Zugängen zulässig.
Je Grundstück sind mindestens drei Obst- oder Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Fassaden- und Wandbegrünung, sowie begrünte Dächer sind zulässig und erwünscht.
Eine randliche Einfriedung der Grundstücke mit Nadelgehölzhecken ist unzulässig.
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Festsetzung einer externen Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB**

Als externe Ausgleichsflächen werden Teilbereiche der Fl.Nr. 167 und Fl.Nr. 168, beides Gmkg. Neues festgesetzt. Zentral der beiden Flächen verläuft eine Freileitung, daher sind die Sicherheitsbestimmungen für Arbeiten unter Freileitungen zu beachten. Entwicklungspiegel auf den Flächen ist extensives Grünland mit mäßigen Feuchtwiesen sowie Pflanzung von Obstgehölzen im Randbereich des vorhandenen Weges. Auswardentwicklung im Anschluss an den Eggerbach und ein Seitengerinne im Bereich der Gewässerläufe des Eggerbachs (Details siehe Begründung). Die Anlage der Feuchtwiese hat unter Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsbetreiber zu erfolgen.

- Pflanzbot für Baum-/Strauchhecken**
Im Bereich der dargestellten Baum-/Strauchhecke sind standortheime Heckenröhrläucher (zwei- bis dreiflügelig) sowie vereinzelt Laubgehölze als Hochstamm zu pflanzen (siehe Artenliste in der Begründung) und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Einzelbaumplantagen sind dabei nur in einem horizontalen Abstand von mind. 2,5 m zu vorhandenen unterirdischen Leitungen (gemessen von der Stammachse zur Außenhaut der Leitung) vorzusehen. Im Bereich des Schutzstreifens der DB Energie GmbH dürfen keine Laubgehölze Hochstamm gepflanzt werden.
- Öffentliche Grünflächen**
Die öffentlichen Grünflächen sind naturnah zu bepflanzen bzw. gärtnerisch zu gestalten, dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten und, wo es dem Nutzungszweck vereinbar, extensiv zu pflegen (z.B. Versicherungsmulden). Bei Gehölzplantagen sind mind. 50% standortheime Gehölze zu verwenden (siehe Artenliste in der Begründung).
- Artenschutzmaßnahmen**
Die Baufeldberäumung und Rodung von Gehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit (nicht zwischen 1. März und 30 September) zulässig.
- Minimierung der Versiegelung**
Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Fußwege, Stellplätze und alle befestigten privaten Flächen sind weitgehend mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau und Belägen wie wassergebundenen Decken, Betonsickerpflaster, Natursteinpflaster und Betonpflaster mit Spilt und Rassenfugen herzustellen. Unterirdische Zisternen zum Sammeln von Niederschlagswasser, sowie die Entnahme als Brauchwasser sind zulässig.
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Denkmalpflege**
In unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes befinden sich folgende Bodendenkmäler: D-4-6232-0043: Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung. Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 DStoG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten.
Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 DStoG wird hingewiesen. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des DStoG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.

- Festsetzungen für Einzelvorhaben bei zulässiger Überplanung der Bodendenkmäler:**
 - Der Bauwerber hat im Bereich von Denkmalfeldern eine Erlaubnis nach Art. 7 DStoG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Forchheim) einzuholen.
 - Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Bodenkulturbereich im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.
 - Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern (Stand: Juli 2008) und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege.
 - Der Bauwerber hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.
 - Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
 - Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich in die Erlaubnis aufzunehmen, sie zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.
 - Ausnahmen (§ 31 BauGB)
Bauten, die geringfügig von der festgesetzten Bauweise abweichen (z.B. geringfügige Über- oder Unterschreitung der in Teil B festgesetzten Maßnahmen oder individuell gestaltete Bauentwürfe) bzw. explizit ökologisch sinnvolle Konzeptionen berücksichtigen können als Ausnahmen zugelassen werden. Die notwendigen Abstandsflächen gemäß BayBO müssen eingehalten werden.
 - Schallschutz
Das Immissionsgutachten ist zu berücksichtigen. Es wird ein Emissionskontingent mit einer Schallpegelleistung von 57 dB(A)/m² tags und Nachts mit 42 dB(A)/m² für die Bauflächen festgesetzt. Dieses ist einzuhalten und vom Bauwerber nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5 nachzuweisen.
Passive Lärmschutzmaßnahmen
Die Anforderungen an die Außenbauteile nach DIN 4109 bzw. VDI 2719 sind einzuhalten. (siehe Lärmschutzgutachten Fa. Basic vom 02.10.2015 Seite 20) Die Forderungen der Arbeitsschichtrichtlinie sind einzuhalten und im Einzelfall vom Bauwerber nachzuweisen. Weitere passive Lärmschutzmaßnahmen sind durch eine entsprechende Raumordnung zu realisieren. Die verwendeten Eingangswerte für die Ausbreitungsrechnung können bei der Fa. Basic, Gundelsheim, abgefragt werden.
 - Altlastenverdacht
Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastenverdacht schließen lassen, ist das Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.

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

- Dachform:**
Zulässig: Satteldach, Flachdach, Pultdach
- Dachneigung:** 5° bis 35°
- Dacheindeckung:** keine Vorschriften, jedoch keine helle, glänzende Eindeckung.
- Einfriedungen von Grundstücken** sind bis zu einer Höhe von maximal 2,5m zulässig. Sie dürfen aber die Sichtbedingungen an den Straßenkreuzungen nicht beeinträchtigen.
- Vor den Zufahrten** ist ein Stauraum von mind. 9,0m Tiefe sicherzustellen. Er darf nicht durch Einfriedungen oder Tore beschränkt werden.
- 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 erhalten.
- Geländeanpassung**
Oberboden ist nach DIN 18915 zur Wiederverwendung zu sichern. Als neues natürliches Gelände wird das Straßenniveau festgesetzt. Aufschüttungen müssen sich in die Eigenart der natürlichen Geländeoberfläche einfügen.

C. Hinweise

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- best. Flurstücksnummer
- best. Bebauung
- Rückstausicherung, Kellerentwässerung
Die Kellergründungen sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern.
- Baustoffe, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit schädigen und deren Einsatz nach dem Stand der Technik möglich ist, sollen nicht verwendet werden.
- An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen, die aktiv bewirtschaftet werden. Mit bei der Bewirtschaftung auftretenden Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen auch während der Abend- und Nachtsunden sowie an Wochenenden und Feiertagen, muss gerechnet werden. Werden bei Baumaßnahmen best. Drainagen gefunden sind diese vor Umbindung und Stilllegung in Rücksprache mit dem Bewirtschaftern angrenzender Flächen umzuverlegen.
- Die Baufläche grenzt an die im Regionalplan Oberfranken-West ausgewiesene Vorrangfläche SDIKS 25 an. Innerhalb dieser ist ein Abbau in Planung. Es wird darauf hingewiesen, dass bei betrieblichen Tätigkeiten sowie widrigen Witterungsverhältnissen bestimmte temporäre zulässige Immissionswirkungen auf die umliegende Nachbarschaft nie gänzlich ausgeschlossen werden können.
- Restmüllentsorgung
Die Müllgefäße sind an einer für 3-achsige Müllfahrzeuge durchgängig befahrbaren Straße bereitzustellen.
- Bei Bepflanzungen- und Eingrünungsmaßnahmen entlang von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wirtschaftswegen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.
- Auf die von der 110 kV-Leitung ausgehenden Feldimmissionen (elektrisches und magnetisches Feld) wird hingewiesen. Die Beurteilung der Felder erfolgt nach der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (26. BImSchV vom 16. Dez. 1996).
Darin sind Schutz- und Vorsorgewerte für elektrische und magnetische Felder festgelegt, die dort einzuhalten sind, wo sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten. Die dort genannten Vorsorgewerte werden jedoch im Bereich der 110 kV-Bahnstromleitung deutlich unterschritten.

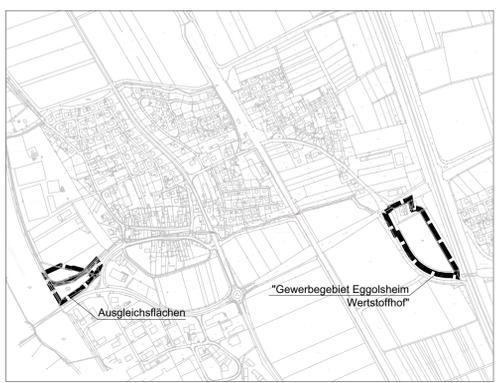
Darüber hinaus ist mit einer Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräte zu rechnen (es obliegt den Anliegern für Schutzvorkehrungen zu sorgen), es wird empfohlen, die Leitung einschließlich des Schutzstreifens von einer Bebauung auszusparen.



Ausgleichsflächen M 1:2.000

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Markt Eggolsheim hat in der Sitzung vom 15.03.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Eggolsheim Wertstoffhof" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.03.2016 hat in der Zeit vom 01.04.2016 bis 02.05.2016 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.03.2016 hat in der Zeit vom 01.04.2016 bis 02.05.2016 stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.05.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.06.2016 bis 11.07.2016 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.05.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.06.2016 bis 11.07.2016 öffentlich ausgelegt.
 - Der Markt Eggolsheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.07.2016 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.07.2016 als Satzung beschlossen.
- Markt Eggolsheim, den ____/20____
(Gemeinde, Siegel)
- (Claus Schwarzmann, 1. Bürgermeister)
- G) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ____/20____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
- Markt Eggolsheim, den ____/20____
(Gemeinde, Siegel)
- (Claus Schwarzmann, 1. Bürgermeister)



Übersichtskarte M 1:10.000

PROJEKT	MARKT EGGOLSHEIM Entwurf Bebauungsplan "Gewerbegebiet Eggolsheim Wertstoffhof"
DARSTELLUNG	BEBAUUNGSPLAN M 1:1000 Fassung vom 22.07.2016
ENTWURF	INGENIEURBÜRO SAUER+HARRER Höchstader Str. 2a 91330 Eggolsheim fon 09645 - 3598050 fax 09645 - 3598059 info@sauer-harrer.de