

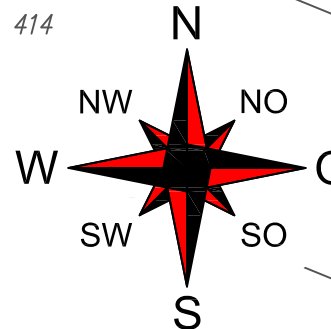


MARKT
EGGOLSHEIM

LANDKREIS
FORCHHEIM

1. BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG

HAGER BICHEL



MASSTAB 1 : 1000

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

Textteil zur 1. Bebauungsplanänderung "Hager Bichel", Gemeinde Eggolsheim, Landkreis Forchheim.
Grundlage der Bebauungsplanänderung ist der Aufstellungsbeschluss des Marktgemeinderates Eggolsheim vom 28.07.2015.

Präambel:

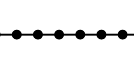
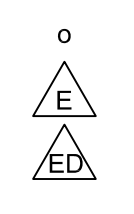
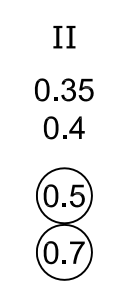
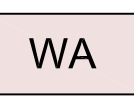
Der Markt Eggolsheim erlässt auf Grund

- a) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 20.11.2014
- b) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 11.06.2013
- c) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 1 G vom 17.11.2014
- d) der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz § 1 Nr. 37 V vom 22.07.2014
- e) des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009, geändert durch Art. 4 Abs. 100 G des Gesetzes vom 07.08.2013
- f) des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23.02.2011, geändert durch § 1 Nr. 398 V 22.07.2014

folgenden Bebauungsplan, bestehend aus Festsetzungen durch Planzeichen und den textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom als Satzung.

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

- 1. Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)**
Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.
- 1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)** sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
 - 2.1 Zahl der Vollgeschosse
 - 2.1.1 Maximal II Vollgeschosse zulässig: Z = II.
 - 2.2 Grundflächenzahl GRZ
(§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
 - 2.3 Geschosflächenzahl GFZ
(§§ 16, 17 und 20 BauNVO)
 - 2.4 Höhenfestsetzung
(§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 - 2.4.1 Traufhöhe
Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 6,20 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/ Oberkante Dachhaut.
 - 2.4.2 Firsthöhe
Die maximale Firsthöhe beträgt 8,00 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zum obersten Abschluss des Gebäudes.
 - 2.4.3 Firsthöhe Ausnahme
Bei einer maximalen Traufhöhe bis 4 m in Verbindung mit der Errichtung eines Satteldaches darf die Firsthöhe bis zu 10 m betragen. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/ Oberkante Dachhaut (Traufhöhe) bzw. bis zum obersten Abschluss des Gebäudes (Firsthöhe).
 - 2.4.4 Pultdächer
Bei der Errichtung von Pultdächern darf der höhere Gebäudeteil (First) nur am Südrand des Gebäudes liegen.
 - 2.4.5 Flachdächer
Bei Flachdächern gilt die festgesetzte max. Traufhöhe als oberster Abschluss des Gebäudes.
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - 3.1 Offene Bauweise
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - 3.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig
 - 3.1.2 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - 3.2 Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen (s. o.) eingehalten werden.
- 6. Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 6.1 Straßenbegrenzungslinie
- 15. Sonstige Planzeichen**
 - 15.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)
Garagen und Carports müssen innerhalb der mit Baugrenzen umfassten Flächen (Punkt 3.2 der Festsetzungen) errichtet werden.
 - 15.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebiets
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)
 - 15.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 15.4 Ausnahmen (§ 31 BauGB)
Bauten, die geringfügig von den Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften abweichen (z. B. geringfügige Über- oder Unterschreitung der in Teil B festgesetzten Maßzahlen oder individuell gestaltete Bauelemente) 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 Dachform
Es sind alle Dachformen zulässig.
 - 1.2 Dachneigung
Es sind alle Dachneigungen zulässig, solange die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen eingehalten werden.
 - 1.3 Dacheindeckung
Es sind alle Dacheindeckungen zulässig.
Die Vorschriften der Bay. Bauordnung sind zu beachten.
Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind zugelassen.
 - 1.4 Kniestock
Hier erfolgen keine Einschränkungen, wenn die maximal zulässigen Traufhöhen und Firsthöhen eingehalten werden.
 - 1.5 Stellung der baulichen Anlagen
Die Firstrichtungen sind frei wählbar.
 - 1.6 Höhenlage
Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (EFOK) darf maximal 0,35 m höher als das Niveau der Erschließungsstraße liegen.
- 2. Garagen und Carports
 - 2.1 Die Fußbodenhöhen sind dem natürlichen Gelände anzupassen
 - 2.2 Dachform und Dachdeckung bei Garagen
Es sind alle Dachformen und Dachdeckungen zulässig, sofern sie der BayBO entsprechen.
 - 2.3 Höhenfestsetzung bei Garagen und Carports
Es sind Traufhöhen bis maximal 3,00 m, gemessen ab Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) und Firsthöhen bis maximal 6,50 m, gemessen ab EFOK, zulässig.
Bei Flachdächern gilt die festgesetzte max. Traufhöhe als oberster Abschluss des Gebäudes.
Die Festlegungen der BayBO zu den Garagen sind verbindlich.
 - 2.4 Stellplätze
Auf die geltende gemeindliche Stellplatz- und Garagensatzung wird hingewiesen. Für jede Wohneinheit sind zwingend die erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf den Privatgrundstücken nachzuweisen.
- 3. Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben.
Zur Einfriedung der Grundstücke sind Zäune mit einer Gesamthöhe bis 1,20 m über Oberkante natürliches Gelände zulässig. Ein Sockel bis zu einer Höhe von 30 cm ist zulässig, wenn er eine Durchlässigkeit für Kleintiere aufweist.
Der Stauraum vor den Garagen darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden. Ausnahmen bilden elektrisch betriebene Hof Tore.

C. Hinweise

- 1. Bestehende Grundstücksgrenzen
- 2. Flurstücksnummern
- 3. Bestehende bauliche Anlagen
- 4. Es wird angeregt, Dächer und Fassaden zu begrünen
- 5. Zur Gewährleistung einer bodenschonenden Ausführung der Bauarbeiten, sind DIN 18915 und DIN 19731 sowie § 12 BBodSchV zu beachten.
- 6. Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden.
- 7. Rückstausicherung, Kellerentwässerung
Die Kellergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern. Es wird empfohlen, erhöhte Anforderungen an die Kellerabdichtungen zu beachten (wasserdichte Ausführung).
- 8. Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zu sammeln 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.
- 9. Grenzabstände bei Bepflanzungen
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
- 10. Immissionen durch die Landwirtschaft
Durch die landwirtschaftlich Nutzungen kann es zu Lärm- Staub- und Geruchsbelästigungen kommen. Diese Belästigungen sind in der Regel hinzunehmen.
- 11. Wasserschutzgebiet der Zone III
Die maximale Tiefe für Eingriffe in den Untergrund beträgt 258 m ü. NN. Auffüllungen dürfen nur mit schadstofffreiem Material erfolgen. Die Errichtung von Brunnen, Wärmesonden, Versickerungsanlagen und Kleinkläranlagen ist nicht zulässig.
Die Wasserschutzgebietsverordnung vom 01.03.1977 mit Ergänzung vom 05.11.1981 ist zu beachten.
- 12. Altlasten
Sollten während der Bauarbeiten Materialien gefunden werden, welche auf einen Altlastenverdacht hinweisen, ist das Landratsamt Forchheim sofort zu informieren.
- 13. Denkmalpflege
Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeit befreit.
Art. 8 Abs. 2 DSchG: 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.
Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Tel. 0951-4095-39, Fax: 0951-4095-42) mitgeteilt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Gemeinderat von Eggolsheim hat in der Sitzung vom 28.07.2015 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hager Bichel" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 28.07.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.08.2015 bis 14.09.2015 beteiligt.
- 3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 28.07.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.08.2015 bis 14.09.2015 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung der Bebauungsplanänderung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- 3. Die Gemeinde Eggolsheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hager Bichel" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Eggolsheim, den (Siegel)

1. Bürgermeister

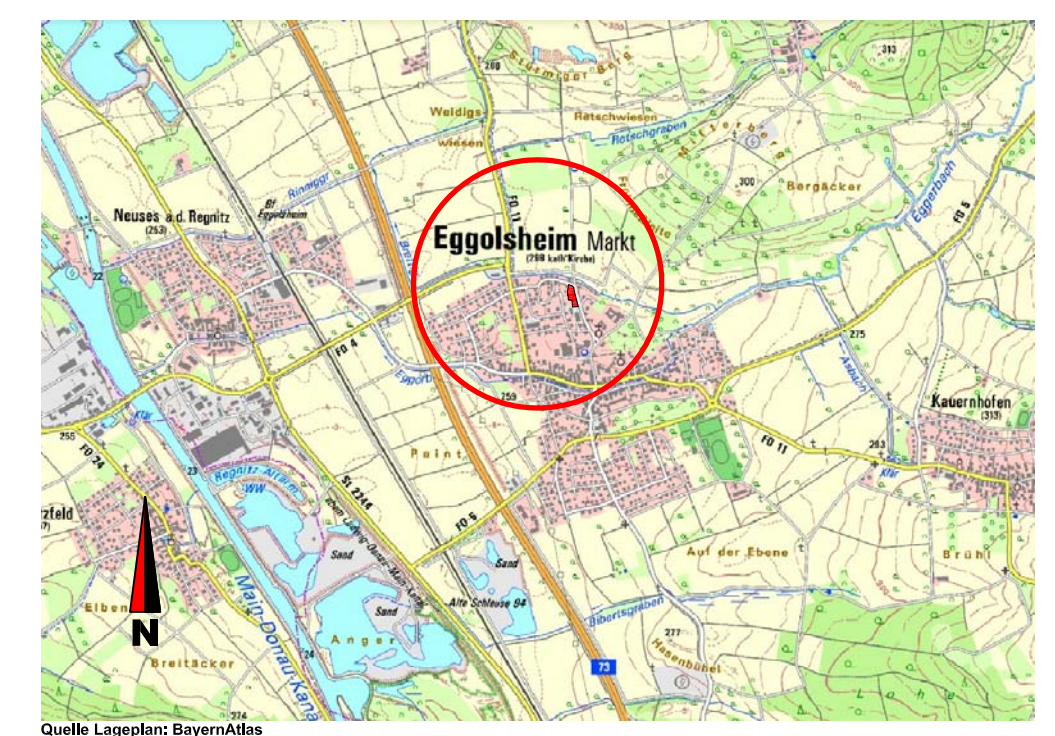
- 4. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hager Bichel" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.
Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Eggolsheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 BauGB sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen.

Eggolsheim, den (Siegel)

1. Bürgermeister

1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG HAGER BICHEL

MARKT EGGOLSHEIM
LANDKREIS FORCHHEIM



BAMBERG, 28.07.2015

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR
Hainstraße 12, 96047 Bamberg Tel. 0951/59393 Fax 0951/59593
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de