

Markt Eggolsheim  
Baug. 14. SLP. 1995  
Bl. ...

# B E B A U N G S P L A N D E R

MARKTGEMEINDE EGGOLSHEIM :

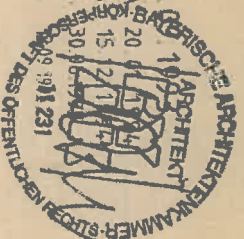
# EGGOLSHEIM SÜD V

M : 1 : 1000

ARCHITEKTUR - UND INGENIEURBÜRO  
FRITZ EISMANN  
MÜNCHERGER STRASSE 11  
TEL.: 09191 1654, -55  
91301 FORCHHEIM  
FAX 09191/64000

FORCHHEIM:

24.09.1995  
GEA 20  
GEA 15  
GEA 30  
GEA



*Ansgelegt  
v. 18.9.95  
11.10.95*

A. FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
(§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet



1.2 Flächen für den Gemeinbedarf



2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG  
(§ 9 (1) BauGB und §§ 16 und 17 BauNVO)

2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) ist durch  
Planeintrag festgesetzt.

zB 0,3

2.2 Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist durch  
Planeintrag festgesetzt.

zB 0,5

2.3 Die Zahl der Vollgeschosse ist durch  
Planeintrag festgesetzt: (z)  
(I+D) - Dachgeschoß als Vollgeschoß ausbaubar

zB I+D

3. BAUWEISE; ÜBERBAUBARE FLÄCHEN UND STELLUNG DER  
BAULICHEN ANLAGEN  
(§ 9 (1) 2 BauGB)

3.1 offene Bauweise  
(§ 22 (2) BauNVO)



Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig



3.2 Baugrenzen  
(§ 23 (3) BauNVO)













3.3 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch  
die Hauptfirstrichtung festgesetzt.



4. FLÄCHEN FÜR STELLEPLATZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN  
(§ 9 (1) 4 BauGB)

4.1 Flächen für Garagen



5. VERKEHRSPFLÄCHEN  
(§ 9 (1) 11 BauGB)
- 5.1 Straßenverkehrsfläche 
- 5.2 Straßenbegrenzungslinie 
- 5.3 Gehweg 
- 5.4 Spüldreieck von der Bebauung freizuhalten 
6. FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN  
(§ 9 (1) 12 BauGB)
- 6.1 Trafostation 
- 6.2 Standort der Sammelstelle für Müllgefäße 
7. VERSORGENGSLEITUNGEN  
(§ 9 (1) 13 BauGB)
- 7.1 (§ 9 (1) 14 BauGB)  
Abwasserleitung
- geplant 
- vorhanden 
8. GRÜNFLÄCHEN  
(§ 9 (1) 15 BauGB)
- 8.1 Private Grünflächen (siehe Ziffer 12.1) 
9. WASSERFLÄCHEN  
(§ 9 (1) 16 BauGB)
- 9.1 Bachlauf 
10. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG  
VON NATUR UND LANDSCHAFT  
(§ 9 (1) 20 BauGB)
- 10.1 Der Bestand an Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken ist möglichst zu erhalten.
11. IMMISSIONSSCHUTZ  
(§ 9 (1) 23, 24 BauGB)
- 11.1 Immissionen durch Verkehrslärm von der FO 5 sind vorhanden. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden überschritten. Siehe schalltechnische Untersuchung.
- 11.2 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Öffentliche Fläche - Kindergarten, Grundrißgestaltung: weniger "lärmempfindliche" Räume von der Lärmquelle abgewandt anordnen und Schallschutzfenster, Klasse 1, mit bewertetem Schalldämm-Maß  $R_w > 27$  dB(A) einbauen. Langgestrecktes Gebäude muß Freispielflächen gegen FO 5 abschirmen.
- 11.3 Freizeitanlage - Sportgelände
- geplanter Parkplatz (nordöstlich) - ca. 1,00 m hohe Lärmschutzwand oder -wand auf der gesamten Breite des Parkplatzes.
  - geplante Tennisanlage (östlich) - ca. 3,00 m hohe Lärmschutzwand mit ca. 50 m Länge und Spielverbot in Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen für den nächstgelegenen Platz (6. Tennisplatz). Nutzungsdauer der Anlage täglich von 8.00 bis 21.00 Uhr.

- geplante Rollschuhbahn (östlich)  
Nutzungsverbot während der Ruhezeiten. Entfernungsvergrößerung der Rollschuhbahn vom Baugebiet. Ca. 50 m Abstand vom Zentrum der Rollschuhbahn bis zum Baugebiet.
- geplante Spiel- und Gymnastikwiese (südöstlich)  
Nutzungsverbot im Bereich des Baugebietes (50 m Entfernung) während der Ruhezeiten. Untergliederung des Areals nach Lärmintensität der Freizeittätigkeit. Lärmintensive (laute) Tätigkeiten im östlichsten Bereich der Spiel- und Gymnastikwiese anweisen, Mindestentfernung vom Baugebiet ca. 50 m.

*Erforderliche Unterhaltsmaßnahmen an den Lärmschutzanlagen sind auf den Baugrundstücken zu dulden.*

12. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN UND DIE ERHALTUNG VON BEPFLANZUNGEN  
(§ 9 (1) 25 BauGB)

12.1 Pflanzgebot für private Grundstücksflächen

Um eine Mindestdurchgrünung zu erreichen, sind die nicht bebauten Grundstücksflächen innerhalb der Baugrenzen, aus Vegetationsflächen bestehend, gärtnerisch extensiv anzulegen und mit Gehölzen zu bepflanzen. Pro 200 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Erhaltungsgebot: Die vorhandenen Streuobstbestände sind möglichst zu erhalten.

12.2 Pflanzgebot für Einzelbäume längs der Erschließungsstraßen

Es sind folgende Arten hochstämmiger Laubbäume (18/20, 2 x verpflanzt) zu verwenden:



Acer platanoides	- Spitzahorn
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde

12.3 Pflanzgebot für mittelhohe Laubbäume und Obstbäume - es sind folgende Arten zu verwenden:



Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Sorbus aria	- Mehlbeere
und Obstbäume	- Kirschen, Apfel, Zwischgen, Birnen

12.4 Sträucher

Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Prunus padus	- Traubenkirsche
Rosa canina	- Hundsrose
Sambucus nigra	- schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	- Flieder



12.5 Kletterpflanzen

Humulus lupulus	- Hopfen
Clematis	- Waldrebe

### 13. GESTALTUNG

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. Art. 98 (3) BayBO)

Bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 der BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Die Einhaltung der Abstandsflächen muß nach Art. 6 BayBO gewährleistet sein. Der Mindestabstand beträgt 3,00 m.

#### 13.1 Dachform - zulässig sind:

SD - Satteldach 44° - 51° (bzw. 15-30°)

Dachgauben sind nur als Einzelgauben mit einer Gesamtlänge nicht größer als 1/3 der Hauslänge zulässig. Seitlicher Abstand zum Ortgang  $\approx$  1,50 m.

Kniestöcke sind bis max. 50 cm Höhe bei I+D zugelassen.

#### 13.2 Als Dacheindeckung sind rote bis rotbraune Ziegel zu verwenden.

#### 13.3 Die Baukörper müssen durch natürliche Materialien und Farben geprägt sein. Heller Putz, Sichtmauerwerk, Sichtbeton sind in gedeckten Farben zu gestalten.

Holzverschalung im Giebelbereich - DG zugelassen.

#### 13.4 Garagen:

Garagen müssen sich dem Hauptgebäude unterordnen und sind diesem anzugleichen. Als Dachform ist nur Satteldach zulässig.

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.

Garagen auf der Grundstücksgrenze müssen einheitlich gestaltet werden.

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

Die Fläche zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche darf nicht eingefriedet werden. Der Stauraum muß mind. 5,00 m betragen.

13.5 Stellplatzgebot - mit dem Bauantrag nachzuweisen:

Je Wohneinheit müssen bis zur Bezugsfertigkeit 1,5 Stellplätze errichtet werden. Bei halber Zahl ist aufzurunden.  
Siehe Satzung des Marktes vom .15.09.1994

13.6 Einfriedung:

Die Einfriedung der Grundstücke darf die Höhe von 1,00 m über OK Straße - einschl. Sockelhöhe, max. 0,30 m - nicht übersteigen. Entlang der Straße sind Holzzäune mit senkrechten Latten im Abstand von 0,50 m von der Fahrbahnkante zulässig. An den Rückseiten der Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune und Naturhecken bis 1,20 m Höhe zugelassen.

13.7 Außenanlagen:

Die Hofflächen und Flächen für Stellplätze sind, so weit als möglich, mit Schotterrassen, wassergebundener Decke oder Pflasterrassen zu befestigen.

Die Geländehöhen der Außenanlagen sind an die Höhen angrenzender Wege bzw. die Höhe des Nachbargrundstückes anzugleichen.

Die Auffüllung über 0,50 m über dem vorhandenen natürlichen Gelände ist unzulässig. Die notwendigen Böschungen sind flach anzulegen und zu begrünen. Stützmauern sind nicht zugelassen.

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

Alle nicht bepflanzten Vegetationsflächen, wie Flächen zwischen Straße und Gebäude, sind mit Rasen einzusäen und zu pflegen. Der Bodenaufbau dieser Flächen ist durchlässig herzustellen, damit das Regenwasser zum überwiegenden Teil auf dem eigenen Grundstück versickern kann.

Der Oberboden der Baugrundstücke ist zu sichern, in Mieten auf dem Baugrundstück zu lagern und als Vegetationsschicht nach Abschluß der Baumaßnahmen auf dem Grundstück zu verteilen.

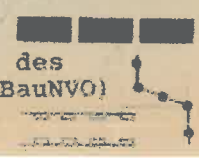
13.8 Unverschmutzte Oberflächenwässer und Dachwässer sollen auf dem Grundstück in Zisternen oder Regenwasserauffangbehältern gesammelt und verwendet werden, oder sind zu versickern (Empfehlung nach Möglichkeit).

14. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

14.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

15.14 Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4; § 16 Abs. 5 BauNVO)

15.5 Mit Geh- und Fahrrechten belastete Flächen

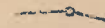


B. HINWEISE

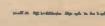
1. Bestehende Gebäude



2. Bestehende Grundstücksgrenzen



3. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



4. Flurstücknummer

z.B. 4812

5. Höhenschichtlinien



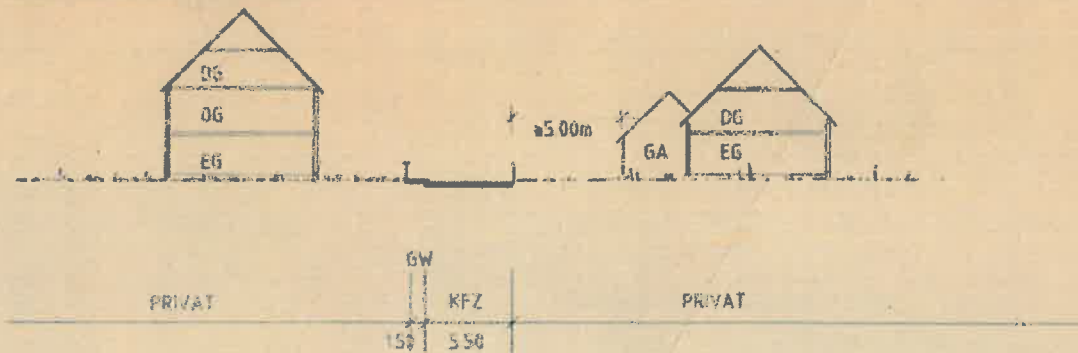
ENERGIEVERSORGUNG: Schaltkästen und Verteilerschränke des Versorgungsträgers sowie Beleuchtungsanlagen sind auf den Baugrundstücken zu dulden.

Erdgasversorgung: Verlegung weitgehend in der Straße, Teilanschlüsse werden auf Baugrundstücke verlegt.

ENTWÄSSERUNG: Bei Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke ist die DIN 1986 (Ausführung der Anschlüsse an Abwasseranlagen, Rückstauverschlüsse) maßgebend.

ALLGEMEINES: Jedem Bauantrag ist ein nach einem Geländenivellement erstellter Geländeschnitt unter Angabe der Höhenlage in Bezug auf die Straße beizufügen.

QUERSCHNITT:



Aufgrund der §§ 2 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253) erläßt der Marktgemeinderat Eggolsheim folgende

**SATZUNG :**

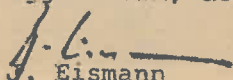
**§ 1**

Der Bebauungsplan vom ~~.....~~ **24. Sep. 1993** in der Fassung vom **13. Sep. 1995** mit der ~~Tektur vom .....~~ für das Gebiet **Süd I** in Eggolsheim ist beschlossen.

**§ 2**

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 12 Satz 4 BauGB mit der auf die Erteilung der Genehmigung folgenden Bekanntmachung in Kraft.

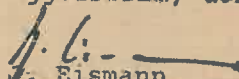
Eggolsheim, den **22. Dez. 1995**

  
J. Eismann  
1. Bürgermeister



Der Marktgemeinderat Eggolsheim hat am **14. Sep. 1993** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **27. Jan. 1995** ortsüblich bekanntgemacht (Amtsblatt des Marktes Eggolsheim vom **27. Jan. 1995**, Nr. **06./1995**).

Eggolsheim, den **22. Dez. 1995**

  
J. Eismann  
1. Bürgermeister





Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V.m. § 2 Abs. 3 BauGB MaßnahmenG vom 06. Feb. 1995 bis 06. März 1995, der geänderte Planentwurf vom 18. Sep. 1995 bis 18. Okt. 1995 im Rathaus Eggolsheim öffentlich ausgelegt. Dabei hat der Markt Eggolsheim die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich dargelegt und allgemein Gelegenheit zur Änderung und Erörterung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB MaßnahmenG gegeben (Amtsblätter des Marktes Eggolsheim vom 27. Jan. 1995, Nr. 06./1995, und vom 08. Sep. 1995, Nr. 44/1995).

Eggolsheim, den 22. Dez. 1995.

J. Eismann  
1. Bürgermeister



Der Markt Eggolsheim hat mit dem Beschluß des Marktgemeinderates vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Eggolsheim, den 22. Dez. 1995

J. Eismann  
1. Bürgermeister



Der Bebauungsplan Eggolsheim "Süd V" wurde dem Landratsamt angezeigt. Das Anzeigeverfahren wurde durchgeführt. Es wird keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Landratsamt Forchheim  
Forchheim, den 24.1.96

T. Thiel  
Regierungsdirektor



Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 23. Feb. 1996 ortsüblich bekanntgemacht. Gemäß § 12 BauGB wird der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Eggolsheim, den 23. Feb. 1996

J. Eismann  
1. Bürgermeister







WA	1+D
0,5	10
SD	15-30'
Kindergarten	

WA	I+D
0,5	10
SD	15-30'
ZWE	

4346

4348

4349

4070

4873

4873

4436

