

# BEBAUUNGSPLAN GRÜNORDNUNGSPLAN „EGGOLSHEIM SÜD VI“

Markt Eggolsheim  
Landkreis Forchheim



Strullendorf, 30.05.2006

Für den Bebauungsplan:

Ingenieurbüro Sauer  
Kellerberg 6a  
96 129 Strullendorf

Für den Grünordnungsplan:

ARGE Naturschutz und Landschaftspflege GbR  
Wimmelbacher Straße 35  
91 336 Heroldsbach

**Textlich Festlegung** zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Eggolsheim Süd VI“, Markt Eggolsheim, Landkreis Forchheim.

Grundlage des Bebauungsplanes ist der Aufstellungsbeschluss des Marktgemeinderates Eggolsheim vom 25.4.2006

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

### **Verbindliche Festsetzungen des Bebauungsplanes „Eggolsheim Süd VI“**

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) Gemäß § 1 Abs. 4 und Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit §15 BauNVO sind im Plangebiet, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

WA

1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), sind auch außerhalb der Baugrenzen nach BayBO zulässig.

1.3 Beschränkung der Wohneinheiten (§ 9 Nr. 1 Abs. 6 BauGB) max. 2 Wohneinheiten zulässig pro Wohngebäude.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

2.1 Zahl der Vollgeschosse

2.2.1 Maximal II Vollgeschöße zulässig:  $Z = I + D$ .  
Das Dachgeschoss ist als Vollgeschöß zulässig.

I + D

2.2 Grundflächenzahl GRZ  
(§§ 16, 17 du. 19 BauNVO)

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) ist eine Höchstgrenze. Die GRZ beinhaltet bereits die Grundflächen von Nebenanlagen, Zufahrten, Garagen, Stellplätzen und Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

0,30

2.3 Geschossflächenzahl GFZ  
(§§ 16, 17 du. 20 BauNVO)

0,60

2.4 Höhenfestsetzung

(§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Bei Satteldach gilt: Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 3,90 m bei I + D.

Von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie, Außenkante Außenwand/ Oberkante Dachhaut.

Bei Pultdach gilt: Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 5,50 m, die max. Firsthöhe

6,50 m gemessen wird von der fertigen Erdgeschößfußbodenoberkante (EFOK)

bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut.

#### **3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 nr. 2 BauGB, §§ 22 du. 23 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

O

3.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig

E

- 3.2 Baugrenze  
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur bei Einhaltung der nach BayBO vorgeschriebenen Abstandsfläche eingehalten werden.



## 6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern

- 6.1 Straßenfläche, in Teilen mit Gehweg

6.1.1 Asphaltiert



6.1.2 Gepflastert

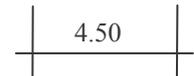


- 6.2 Öffentliche Parkfläche

Die öffentlichen Parkflächen sind als Pflaster mit Rasenfugen (Granit bzw. ungefärbter Beton) zu gestalten.



- 6.3 Maßzahlen



- 6.4 Straßenbegrenzungslinie



## 8. Hauptversorgungsanlagen und Hauptwasserleitung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- 8.1 Abwasserleitung vorhanden



- 8.2 Ver- und Entsorgungsleitungen werden in die öffentliche Verkehrsfläche gelegt. Strom und Telefon sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichen Grund zu verlegen.

## 9. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- 9.1 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 in Verbindung mit Nr. 25a BauGB)

Auf eingetragenen öffentlichen Grünflächen zwischen den öffentlichen Parkstreifen ist jeweils ein kleinkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Stämme sind gegen das Anfahren dauerhaft zu schützen. Artenauswahlliste siehe Anhang.



- 9.2 Private Bauparzellen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der privaten Bauparzellen sind zu begrünen und gärtnerisch dauerhaft zu unterhalten. Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung dürfen nicht verwendet werden. Eine

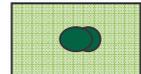
Befestigung dieser Flächen ist nur zur Herstellung von notwendigen Zufahrten und Zugängen sowie für Terrassen zulässig.  
 Je Grundstück ist mindestens ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Artenauswahlliste siehe Anhang.  
 Fassaden- und Wandbegrünung, sowie begrünte Dächer sind zulässig und erwünscht.  
 Eine randliche Einfriedung der Grundstücke mit Nadelgehölzhecken ist unzulässig.

**13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**

13.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

13.1.1 Private Grünfläche als Ortsrandeingrünung südlich der Planstraße (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b sowie § 9 Abs. 1a BauGB)

Die private Grünfläche als Ortsrandeingrünung an der südlichen Grundstücksgrenze der Bauparzellen ist mit mindestens zwei kleinkronigen Laubbäumen und/oder alternativ mit zwei Obstbaum-Hochstämmen je Bauparzelle, sowie mit zwei heimischen Laubsträuchern pro Laufmeter zu bepflanzen.  
 Siehe Artenauswahlliste im Anhang der Begründung zum Bebauungsplan.  
 Damit die Durchführung dieser Maßnahme nach §9 Nr. 20 BauGB auf Privatflächen sichergestellt ist, ist zwei Jahre nach Abschluß der Bautätigkeiten auf 2/3 der betroffenen Bauparzellen, von der Gemeinde selbst oder einem von ihr beauftragtem Ingenieurbüro, eine Erfolgskontrolle der Pflanzungen durchzuführen.  
 Grenzabstände bei Pflanzungen:  
 Nach Art. 47 AGBGB ist bei Pflanzen mit mehr als 2m Wuchshöhe ein Grenzabstand von mind. 2m einzuhalten.



13.1.2 Großkronige Laubbäume



13.1.3 Kleinkronige Laubbäume



13.1.4 Freiwachsende Hecken, Feldgehölze, Sträucher



13.2 Exemplarische Pflanzliste  
 Siehe Artenauswahlliste im Anhang der Begründung zum Bebauungsplan

13.5 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 wassergebundene Decken, Beton-Sickerpflaster, Natursteinpflaster und Betonpflaster mit Splitt und Rasenfugen herzustellen. Unterirdische Zisternen zum Sammeln von Niederschlagswasser, sowie die Entnahme als Brauchwasser im Garten sind zulässig.

**15. Sonstige Planzeichen**

15.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)

Garagen und Stellplätze  
 Garagen müssen innerhalb der mit Baugrenzen oder Linien umfassten Flächen errichtet werden.  
 Grenzgaragen müssen dem Art. 7 Abs. 4 BayBO entsprechen.

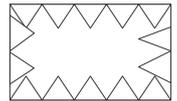


- 15.2 Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)



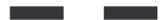
Schallschutzfenster, Grundrissplanung, sonstige Schallschutzmaßnahmen  
In diesem Bereich ist der Einbau von Schallschutzfenstern der Klasse 3 (DIN 18005, Teil 1, Ausgabe Juli 2002) vorgeschrieben. Außerdem wird festgesetzt, dass die Grundrissplanung so zu optimieren ist, dass die Ruheräume auf der lärmabgewandten Seite liegen.

- 15.3 Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)



Sichtdreiecke  
Diese Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten. Bepflanzung und Einfriedung dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

- 15.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



- 15.6 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.

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

1. Wohngebäude
  - 1.1 Gebäudeform  
Es wird ein rechteckiger Grundriss vorgeschrieben. Hierbei hat die längere Seite des Gebäudes in Richtung der Hauptfirstrichtung zu liegen.
  - 1.2 Dachform  
Zulässig: Satteldach und Pultdach. Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 40cm und am Ortgang max. 20 cm betragen.
  - 1.3 Dachneigung:  
Die Neigung beim Satteldach muss beidseitig gleich sein und zwischen 45° und 55°, beim Pultdach zwischen 5° und 25° betragen.
  - 1.4 Dacheindeckung und Dachaufbauten:  
Die Dacheindeckung hat mit naturroten Ziegeln zu erfolgen. Bei Pultdächern ist auch anderes Material zur Dachdeckung zulässig. Dachgauben sind mit Satteldach oder als Schleppegauben zugelassen. Die max. Gaubenbreite beträgt 2,50m, bei Zwerggiebel allerdings max. 4,00 m. Sie sind zu verputzen, mit Holz zu verschalen oder zu verblechen. Eindeckung wie Hauptdach. Die Gesamtlänge darf je Dachseite die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten. Mindestabstand der Gaube von der Giebelseite 1,5m (gemessen wird von der Außenwand). Einzelne Schleppegauben sind bis zu insgesamt ein Drittel der Hauslänge zulässig. Sonnenkollektoren sind zugelassen und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein. Sie müssen an First und Traufseite einen Abstand von 30 cm von den Dachrändern einhalten. Negative Dacheinschnitte sind unzulässig.

- 1.5 Kniestock  
Nur bei Satteldach zulässig: Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von max. 75cm zulässig. Gemessen wird dabei außenseitig von der OK Rohdecke bis zum Schnittpunkt Außenkante Wand / Unterkante Dachsparren.
- 1.6 Fenster, Türen Balkone  
Fenster sind in stehenden Formaten anzuordnen. Weist die Rohbauöffnung ein liegendes Format auf, so sind durch senkrechte Hauptunterteilungen die Fenster so zu gestalten, dass stehende Formate entstehen. Dies wird explizit als Ausnahme nach § 31 BauGB zugelassen. Balkone sind nur mit senkrecht gegliederter Verkleidung zulässig.
- 1.7 Fassadengestaltung  
Die Gebäude sind mit einem ruhig wirkenden Außenputz in gedämpften Farbtönen zu versehen. Holzverkleidungen sind zulässig. Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie disharmonische Farbkontraste sind nicht gestattet. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen. Als Material sind der regionalen Bauweise entsprechende Baustoffe zu verwenden, dies gilt auch für Plattenbeläge, Wetterschutzdächer, Geländer, Wintergärten etc. Werden Fassadenverkleidungen angebracht, so sind senkrechte Holzschalungen in natürlicher Farbgebung zu verwenden. Holzhäuser mit senkrechter Schalung sind zulässig.
- 1.8 Stellung der baulichen Anlagen  
Hauptfirstrichtung wie Planeintrag ist einzuhalten
- 1.9 Höhenlage  
Die Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante darf im Mittel auf der Straßenzugewandten Grundstücksseite max. 0,35m über dem zukünftigen Straßenniveau liegen.  
Die Höhendifferenzen zum Fahrbahn- oder Gehsteigrand bzw. zum benachbarten Grundstück müssen durch Böschungen auf dem eigenen Grundstück überwunden werden.
- 2.0 Garagen
- 2.1 Flächen für Garagen und Stellplätze  
Garagen und Stellplätze sind auf Privatgrund zulässig. Der erforderliche Stauraum vor den Garagen und Stellplätzen darf durch Einfriedungen großemäßig nicht beschränkt werden. Der erforderliche Stauraum vor geschlossenen Garagen beträgt für PKW mind. 5m. Auf die geltende gemeindliche Stellplatzsatzung wird hingewiesen.
- 2.2 Dachform bei Garagen  
Satteldach, Dachneigung max. 5° Differenz zum Wohngebäude, beidseitig gleich, oder abgeschlepptes Dach, ist das Wohnhaus mit einem Pultdach gedeckt, darf diese Dachdeckung auch bei der Garage Anwendung finden. Dachneigung max 5° Differenz zum Wohngebäude. Dacheindeckung, Tore und Fassadengestaltung wie Wohngebäude. Die Gestaltung aneinander gebauter Grenzgaragen ist aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht). Ein Kniestock für Garagen ist nicht zulässig. Das Aufstellen von Blechgaragen ist unzulässig. Der Stauraum vor der Garage darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.  
Die max. Länge der Grenzgaragen beträgt nach BayBO 8,00m.
- 2.3 Die Festsetzungen der BayBO zu den Garagen sind verbindlich.
- 2.4 Stellplätze  
Für jede Wohneinheit sind zwingend 1,5 Stellplätze für Kraftfahrzeuge nachzuweisen (in Garagen, in Gemeinschaftsgaragen, auf Carports oder Stellplätzen auf dem Privatgrundstück), bei nicht ganzen Zahlen wird aufgerundet.
- 3.0 Einfriedungen  
Grundstückseinfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen. Sockel sind nicht zulässig. Höhendifferenzen müssen hinter dem Zaun oder dem Straßenkörper als Bepflanzbare Böschungen ausgeführt werden. Einfriedungen sind dem natürlichen Gelände Verlauf anzupassen und mit den benachbarten Einfriedungen gestalterisch abzustimmen. Besondere Regelungen für Einfriedungen und Bepflanzungen gelten bei Sichtdreiecken.  
Zur Einfriedung der Grundstücke sind Holzlattenzäune mit einer Höhe bis 1,2 m über

OK Straße bzw. natürliches Gelände zulässig. An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch grüne Maschendrahtzäune in Verbindung mit Kletterpflanzen oder Laubholzhecken zulässig. Trockenmauern aus Naturstein sind zulässig.

- 4.0 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.
- 5.0 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

- |    |                                   |   |
|----|-----------------------------------|---|
| 1. | Bestehende Grundstücksgrenzen     |    |
| 2. | Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen |    |
| 3. | Flurstücksnummer                  | 4237  |
| 4. | Hauptgebäude                      |  |
| 5. | Garage                            |  |
6. Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden.  
Für die anfallende Dachentwässerung sollen auf dem Grundstück Möglichkeiten zur Versickerung oder zum Rückhalt geschaffen werden.
- Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zu sammeln (Zisternen) und für die Gartenbewässerung oder evtl. für die Toiletten-spülung zu verwenden oder durch Sickerschächte auf dem Grundstück zurück-zuhalten. Die Größe der Auffangbehälter sollte pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche 2-3 m<sup>3</sup> nicht unterschreiten.
7. Rückstausicherung, Kellerentwässerung  
Die Kellergeschoße sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern.
8. Baustoffe, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit schädigen und deren Ersatz nach dem Stand der Technik möglich ist, sollen möglichst nicht verwendet werden.
9. 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 Arbeiten 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.