

## 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)

- 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.
- 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 Vollgeschosse zulässig:  $Z = I + D$ .  
Das Dachgeschoss ist als Vollgeschosß zulässig.
- 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.
- 2.3 Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 du. 20 BauNVO)
- 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 Erdgeschoßfußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut.

I + D

0,30

0,60

### 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)
- 3.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig
- 3.2 Baugrenze  
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubaren Grundstücksflächen darf nur bei Einhaltung der nach BayBO vorgeschriebenen Abstandsfläche eingehalten werden.

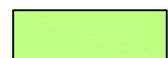


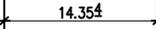
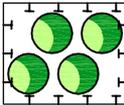
### 6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

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

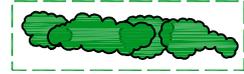
- 6.1 Straßenfläche, in Teilen mit Gehweg
- 6.1.1 Asphaltiert
- 6.1.2 Gepflastert
- 6.2 Verkehrsgrün



6.4	Öffentlicher Feld- und Waldweg	
6.3	Maßzahlen	
6.4	Straßenbegrenzungslinie	
<b>8. Hauptversorgungsanlagen und Hauptwasserleitung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)		
8.1	Abwasserleitung	
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.	
<b>9. Grünflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)		
9.1	Private Grünflächen	
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.	
9.3	Öffentliche Grünflächen	
<b>13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft</b>		
13.1	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Pflanzgeboten	
13.1.1	Private Grünfläche als Ortsrandeingrünung östlich der Planstraße (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b sowie § 9 Abs. 1a BauGB) Die private Grünfläche als Ortsrandeingrünung an der östlichen 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 Pflanzungen mit mehr als 2m Wuchshöhe ein Grenzabstand von mind. 2m einzuhalten.	
13.1.2	Öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung Die öffentliche Grünfläche ist als naturnahe Streuobstwiese mit Obstbaum-Hochstämmen robuster Sorten herzustellen. Das Grünland ist 1-2 mal jährlich zu mähen und nicht zu düngen.	

- 13.2 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.

- 13.3 Erhaltungsgebot für vorhandenen Heckenbestand zum Schutz der Natur



## 15. Sonstige Planzeichen

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

Stellplätze



Garagen

Garagen müssen innerhalb der mit Baugrenzen oder Linien umfassten Flächen errichtet werden.

Grenzgaragen müssen dem Art. 7 Abs. 4 BayBO entsprechen.

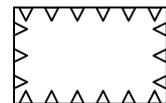


- 15.2 Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Sichtdreiecke

Diese Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten.

Bepflanzung und Einfriedung dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.



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



- 15.4 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.

16. Schallschutz

In die schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 11/89 an der West-, Nord- und Ostseite der geplanten drei Wohnhäuser entlang der Kreisstraße FO 5 sind Schallschutzfenster mindestens der Schallschutzklasse 3 nach VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" vom August 1987 einzubauen.

Die ruhebedürftigen Räume, insbesondere Schlafzimmer, der geplanten drei Wohnhäuser entlang der Kreisstraße FO 5 sollen an der Kreisstraße abgewandten Seite angeordnet werden.

17. Altlastenverdacht

Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastenverdacht schließen lassen, ist das Landratsamt Fochheim unverzüglich zu informieren.

## 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 51° betragen.
- 1.4 Dacheindeckung und Dachaufbauten:  
Die Dacheindeckung hat mit naturroten Ziegeln zu erfolgen. Dachgauben sind mit Satteldach oder als Schleppgauben 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 Schleppgauben 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. 75 cm 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 größtmäßig 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 und andere Betoneinfassungen (z.B. Rabattensteine) sind nicht zulässig. Höhendifferenzen müssen hinter dem Zaun oder dem Straßenkörper als bepflanzbare Böschungen ausgeführt werden. Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf 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.
  
10. **Restmüllentsorgung**  
Die Müllgefäße sind an einer für 3-achsige Müllfahrzeuge durchgängig befahrbaren Straße bereitzustellen.
  
11. **Schutzmaßnahmen**  
Aufgrund der Hanglage besteht die Gefahr durch in das Baugebiet abfließendes Hangwasser. Vorsorgemaßnahmen wie z.B. ausreichende Höhenlage der Fußbodenoberkante Erdgeschoss oder hochgezogene Lichtschächte werden empfohlen.

# VERFAHRENSVERMERKE

1 - Der Bebauungsplan wird mit Verfahrensvermerken versehen. Für die Vermerke werden nachstehende Formulierungen vorgeschlagen:

- a) Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 02.05.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.06.2007 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.06.2007 hat in der Zeit vom 11.06.2007 bis 22.06.2007 stattgefunden.
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.06.2007 hat in der Zeit vom 15.06.2007 bis 16.07.2007 stattgefunden.
- d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.07.2007 wurden die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.08.2007 bis 10.09.2007 beteiligt.
- e) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.07.2007 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.08.2007 bis 10.09.2007 öffentlich ausgelegt.
- f) Der Markt Eggolsheim hat mit Beschluss des Marktrates vom 25.09.2007 den Bebauungsplan in der Fassung vom 25.09.2007 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Markt Eggolsheim, den 26.09.2007

(Siegel)

.....  
(Claus Schwarzmann, 1. Bürgermeister)

- g) Der Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 6 Abs. 5/§ 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit Kraft getreten.