Markt Eggolsheim

Bebauungs- und Grünordnungsplan

"Bahnhofsiedlung Nord - Ost"

Maßstab M 1 : 1.000

Externe Ausgleichsfläche auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1602, Gmkg. Drosendorf im Umfang von ca. 0,47 ha (Maßstab M 1 : 2.000)

Rückhaltefläche/Retentionsraumausgleich auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 5667, Gmkg. Eggolsheim (Maßstab M 1 : 2.000)

(Auszug aus der Digitalen Flurkarte, Stand 05/2020)

I. PRÄAMBEL

Der Marktgemeinderat Eggolsheim beschließt den von der Ingenieurarktiengesellschaft Höhnen & Partner (H & P) ausgearbeiteten Bebauungs- und Grünordnungsplan (BBP/GOP) "Bahnhofsiedlung Nord - Ost" in der Fassung vom 18.06.2024 als Satzung. Rechtsgrundlagen des BBP/GOP sind

das Baugesetzbuch	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
die Baunutzungsverordnung	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
die Planzeichenverordnung	(PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sowie
die Bayerische Bauordnung	(BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250, durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13 a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist.

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet ("WA1" - "WA3"), § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Maximal (max.) zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), § 20 Abs. 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,4 — Max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), § 19 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

II — Max. zwei (II) Vollgeschosse (VG) zulässig, § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 20 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenzen, § 23 Abs. 3 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baulinien, § 23 Abs. 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

ED — Nur Einzel- (E) und Doppelhäuser (D) zulässig, § 22 Abs. 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

o — Offene Bauweise (o), § 22 Abs. 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Hauptgebäude-/Firstrichtung, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

4. Verkehrsflächen

Öffentliche (öffentl.) Straßenverkehrsflächen (Planstraßen A - C), § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

W — Öffentl. Verkehrsflächen mit der besonderen (bes.) Zweckbestimmung (Zwb.) "Wirtschaftsweg, Feldzufahrt (W), Planstraßen D, F und G)", § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Öffentl. Verkehrsflächen mit der bes. Zwb. "Grundstückszufahrt, Pflege-/Unterhaltungsweg (Planstraße E)", § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie (SBL), § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Bereiche ohne Ein-/Ausfahrten, Zaun-, Gartentüren, -tore, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

5. Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung

Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zwb. "Trafostation/Elektrizität ", § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

6. Grünflächen

Öffentl. Grünfläche mit der Zwb. "Abstandsgrün/Randeingrünung", § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

7. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen, § 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zwb. "Rückhaltefläche/Retentionsraumausgleich, § 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

WA 2 — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Rodung von Bestandsgehölzen zulässig, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (externe (ext.) Ausgleichsflächen (AF)), § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

9. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des BBP/GOP, § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Lärmschutzwand, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke, Anfahrsichtgeschwindigkeit beiderseits V = 30 km/h), § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Festgesetzt wird ein "Allgemeines Wohngebiet" ("WA1" - "WA3") gemäß (gem.) § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO in Verbindung mit (i. V. m.) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen/Nutzungen sind unzulässig.

1.1.2 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird mit zwei Wohneinheiten ("Weo") je Wohn-/Hauptgebäude festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB). Für Doppelhäuser gilt, dass je Haushälfte nur eine "Weo" zulässig ist.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Die max. zulässige GRZ wird mit 0,4 festgesetzt (§ 19 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), die max. zulässige GFZ mit 0,8 (§ 20 Abs. 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

1.2.2 Für die Höhenlage der Oberkante (OK) Rohfußboden (RFB) Erdgeschoss (EG) wird ein Maß von 0,50 m festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB). Hierfür werden folgende untere (unt.) Höhenbezugspunkte (HBP) definiert:

a) Für Baugrundstücke, die an eine öffentl. Erschließungsstraße grenzen: Höchste Höhe fertige Oberkante (FOK) der öffentl. Erschließungsstraße an der jeweiligen vorderen Grundstücksgrenze/SBL, bezogen auf die Mitte der jeweiligen nächstliegenden Wohn-/Hauptgebäudeaußenwand;

b) Für Baugrundstücke, die an zwei öffentl. Erschließungsstraßen grenzen (Eckgrundstücke): Höchste Höhe FOK der jeweiligen öffentl. Erschließungsstraße an der jeweiligen vorderen Grundstücksgrenze/SBL, bezogen auf die Mitte der jeweils nächstliegenden Wohn-/Hauptgebäudeaußenwand; der höchste sich ergebende Wert ist der unt. HBP

c) Für Baugrundstücke, die im Verhältnis zu den Längen ihrer sonstigen seitlichen/hinteren Grundstücksgrenzen mit einer hierzu deutlich kürzeren, vorderen Grundstücksgrenze an eine öffentl. Erschließungsstraße grenzen: Höhe des höchsten Punktes der FOK der öffentl. Erschließungsstraße an der vorderen Grundstücksgrenze/SBL, bezogen auf die Mitte der nächstliegenden Wohn-/Hauptgebäudeaußenwand

1.2.3 Die max. zulässige Wohn-/Hauptgebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) wird mit 9,50 m festgesetzt (unt. HBP: OK RFB EG, oberer (ob.) HBP: OK Attika/First). Je Wohn-/Hauptgebäude sind max. II VG zulässig (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 20 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

1.3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt (§ 23 Abs. 3 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Zulässig ist die Errichtung von Einzel- (E) und von Doppelhäusern (D) jeweils in der offenen Bauweise (o, § 22 Abs. 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Die in der Planzeichnung vorgegebene First-/Wohn-/Hauptgebäuderichtung ist einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

1.3.2 In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Teilabschnitten der östlichen und südlichen Grundstücksgrenzen der Flur - Nummer (Fl.-Nr.) 1852/2 der Gemarkung (Gmkg.) ist entlang der hier festgesetzten Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) die in Abschnitt III. Ziffer 1.11.2 festgesetzte Lärmschutzwand grenzständig auszuführen.

1.3.3 Stellplätze, Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie jeweils einen Abstand von mindestens (mind.) 5,0 m zur SBL einhalten, über die die Zufahrt erfolgt, Nebenanlagen (z. B. Garten-, Geräte-, Fahrradhäuschen, Müllentnahmeinsel) gem. § 14 Abs. 1 BauNVO und Terrassen, sofern sie jeweils einen Abstand von jeweils mind. 3,0 m zur SBL einhalten.

1.4 Verkehrsflächen

In den in der Planzeichnung mit der SBL umgrenzten, mit "Planstraße A" bis "Planstraße C" gekennzeichneten Bereichen werden jeweils öffentl. Straßenverkehrsflächen festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB), in den mit "Planstraße D", "Planstraße F" und "Planstraße G" gekennzeichneten Bereichen jeweils öffentl. Verkehrsflächen mit der bes. Zwb. "Wirtschaftsweg, Feldzufahrt (W)" und in dem mit "Planstraße E" gekennzeichneten Bereich eine öffentl. Verkehrsfläche mit der bes. Zwb. "Grundstückszufahrt, Pflege-/Unterhaltungsweg". In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind private (priv.) Grundstücks-, Garagen-, Stellplatzein-/ausfahrten und/oder der fußläufigen Erschließung der privatgrundstücke dienende Zaun-/Gartentüren/-tore unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

1.5 Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung

1.5.1 In dem im Südwesten des Geltungsbereiches gelegenen Bereich werden Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zwb. "Trafostation/Elektrizität" festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB).

1.5.2 Die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Grundstücke werden als Flächen festgesetzt, innerhalb derer Niederschlagswasser (z. B. von Dach-, Verkehrsflächen) vollständig zur Versickerung zu bringen ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Die Dimension der hierfür notwendigen Grundstücksmulden ergibt sich aus den spezifischen Grundstücksverhältnissen (z. B. abhängig von Flächenmäßigen Umfang/Anteil überbauter/nicht überbauter bzw. versiegelter/unversiegelter Grundstücksflächen, deren Abflussbeiwerten, ihrer Versickerungsfähigkeit, von Dachbegrünungsmaßnahmen).

1.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Festgesetzt ist eine unterirdische Verlegewise (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

1.7 Grünflächen

Am südlichen Geltungsbereichsrand sind öffentl. Grünflächen mit der Zwb. "Abstandsgrün/Randeingrünung" festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB). Im Nordostest ist eine einreihige Hainbuchenhecke zu pflanzen (Mindestpflanzqualität (MPQ): Heckenpflanzen, dreimal verpflanzt (3xv.), mit Ballen (mB.), Höhe 175 - 200 cm, 3,0 St./lfm). Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächenanteile sind als nährstoffarme, extensiv genutzte, bunt blühende, artenreiche Blumenwiese mit niedrig- bis hochwüchsigen Arten, mit Unter-/Mittel-/Obergräsern mittels einer Saatgutmischung aus 50 % Blumen und 50 % Gräsern zu entwickeln (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Ansaatstärke ca. 4,0 g/m², zzgl. 2,0 g/m² Schnittlegerung, zzgl. 4,0 g/m² Füllstoff, regional erzeugtes Wildpflanzensaatgut, zertifiziert nach den Zulassungsvoraussetzungen des Saatgutverkehrsgesetzes, Saatgut mit gesicherter deutscher Herkunft, Produktionsraum 7, Herkunftsregion 12; Saatgut mit hohem Vermehrungs-/Qualitätsstandard, z. B. WWW - Standard „WWW - Regiosaaten"). Die Errichtung eines gpf. wohnungnahen Pflege-/Unterhaltungsweges als Grün-/Wiesenweg (auch aus Schotterrasen) ist zulässig.

1.8 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

1.8.1 Die Geltungsbereichsflächen werden als Gebiet festgesetzt, in dem bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche und/oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB). Vorzusehen sind folgende Maßnahmen:

- Die FOK der festgesetzten öffentl. Straßenverkehrsflächen mit den Bezeichnungen Planstraßen A - C und der öffentl. Verkehrsflächen bes. Zwb. mit den Bezeichnungen Planstraßen E und F sind höhentechnisch so auszuführen, dass sie jeweils mind. höhengleich mit der jeweils maßgebenden Wasserspiegellage für ein HQ_{100} liegen.
- Innerhalb der Bereiche "WA1" - "WA3" ist die Errichtung von Kellergeschossen jeweils nur zulässig, sofern diese gegen das Eindringen von ungeordnet abfließendem Oberflächenwasser (einschließlich Stauchrisiko) ist mind. die jeweilige, individuelle Höhenlage der OK RFB EG des jeweiligen Wohn-/Hauptgebäudes) sowie gegen hohe Grundwasserstände und gegen drückendes Grundwasser gesichert sind.

1.8.2 Auf dem zum Geltungsbereich gehörenden Grundstück Fl.-Nr. 5667 (Gmkg. Eggolsheim) werden Flächen für die Regelung des Wasserabflusses mit der Zwb. "Rückhaltefläche/Retentionsraumausgleich" festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB). Der mit der Hochwasserfreilegung der Geltungsbereichsflächen verbundene Retentionsraumverlust ist hier durch einen naturnah zu gestaltenden Geländeabtrag volumentechnisch im Verhältnis 1 : 1 (ca. 4.400 m³), funktional und zeitgleich zu kompensieren.

1.9 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1.9.1 Die Rodung des entsprechend gekennzeichneten Gehölzbestandes ist zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

1.9.2 Pro priv. Baugrundstück ist mind. ein kleinkroniger, standortgerechter, stadtklimaresistenter Laubbaum mit hoher Trockenstresstoleranz/Frosthärte zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB, MPQ: Hochstamm (H.), 3xv., mit Draht- (mDb.) oder Ballentuch (mB.) je nach Art, Stammumfang (StU) 18 - 20 cm, aus extra weitem Stand).

1.9.3 Die Verwendung von Koniferen für die priv. Grundstückseingrünung ist unzulässig. Zu verwenden sind standortgerechte, stadtklimaverträgliche Laubgehölzarten mit hoher Trockenstresstoleranz/Frosthärte, denen auch als Insektenweide/-nährgehölze Bedeutung/Funktion zukommt (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

1.9.4 Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 a BauGB festgesetzten, in der Planzeichnung (mit der schwarzen T-Linie) zeichnerisch umgrenzten, zum Geltungsbereich des BBP/GOP gehörenden Teilflächen des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 1602 (Gmkg. Drosendorf) im Umfang von ca. 0,47 ha übernehmen naturschutzrechtliche Ausgleichsfunktion und werden allen Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches des BBP/GOP zugeordnet, auf denen Eingriffe aufgrund von Bebauungsplanfestsetzungen zu erwarten sind. Hier sind folgende Maßnahmen vorzusehen:

- Umwandlung bestehender, mäßig extensiv genutzter, artenarmer Grünlandflächen in Streuobstbestände im Komplex mit nährstoffarmen, artenreichen, extensiv genutzten/gepflegten Wiesenflächen inkl. aller dafür notwendigen Pflege-/Unterhaltungsmaßnahmen
- Anpflanzung von 32 typisch fränkischen, robusten/krankheitsresistenten Obstbäumen (MPQ: H. mDb. od. mB. je nach Art, 3 x.v., StU 14 - 16 cm); Pflanzabstand in der Reihe ca. 13,0 m, Abstand zwischen den Reihen ca. 10,0 m, Pflanzung versetzt auf Lücke

1.10 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Sichtdreiecke (von Bebauung freizuhaltende Flächen, teilflächig auch auf Privatgrund liegend) gilt: Garagen und Nebengebäude (Nebenanlagen, die Gebäude sind) sind unzulässig. Sonstige untergeordnete Nebenanlagen (z. B. Zäune, Stapel, Haufen, sonstige Gegenstände) sind mit Ausnahme von Masten und ähnlichen, nicht sichtbehindernden Elementen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m (über der Höhe der FOK der öffent. Erschließungsstraße an der SBL zulässig). Bepflanzungen (z. B. Büsche, Stauden, Hecken) dürfen eine Höhe von 0,80 m über der Höhe der FOK der öffent. Erschließungsstraße an der SBL nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Bäume, deren Kronenansatz mind. 1,80 m über der Höhe der FOK der öffent. Erschließungsstraßen an der SBL liegt.

1.11 Immissionsschutz

1.11.1 Zum Schutz vor Verkehrs-/Bahnlärm (Bundesautobahn A 73, Bahnlinie "Erlangen - Bamberg") müssen im gesamten Plangebiet Fenster schützenswerter Räume nach DIN 4109 mind. der Schallschutzklasse 3 gem. VDI - Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" entsprechen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass - bedingt durch die Eigenabschirmung des Gebäudes - die Geräuschbelastung an der maßgeblichen Fassadenseite unterhalb der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18 005-1 "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren, schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung" liegt.

1.11.2 Zum Schutz vor Gewerbelärm ist eine Lärmschutzwand (LSW) zu errichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), die von Westen nach Osten durch folgende Koordinaten (Bezugssystem: ETRS89; Lage- status UTM32 - EPSG 25832) definiert ist:

- Station 0+000,00 : Rechtswert: 646774,9 / Hochwert: 5515724,8
- Station 0+015,00 : Rechtswert: 646788,1 / Hochwert: 5515731,8
- Station 0+028,65 : Rechtswert: 646782,0 / Hochwert: 5515744,0
- Station 0+043,65 : Rechtswert: 646795,4 / Hochwert: 5515750,8
- Station 0+053,65 : Rechtswert: 646804,4 / Hochwert: 5515755,2

Die Mindesthöhen der LSW (Lage- und Höhenstatus) ergeben sich hierbei wie folgt (Höhenstatus: 100, DHHN12 (NN) - EPGS 7699):

- Station 0+000,00 bis Station 0+015,00 : 257,85 m ü. NN
- Station 0+015,00 bis Station 0+028,65 : 257,85 m ü. NN
- Station 0+028,65 bis Station 0+043,65 : 258,10 m ü. NN
- Station 0+043,65 bis Station 0+053,65 : 257,85 m ü. NN

Zwischen Unterkante LSW und fertiger Oberkante Gelände dürfen keine Zwischenräume vorhanden sein. Die LSW muss ein Schalldämmmaß DLx > 24 dB entlang der DIN EN 1793-2 sowie ein Flächengewicht von mind. 15 kg/m² aufweisen.

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1 Abstandsflächen

Für das Baufenster zur Errichtung der festgesetzten LSW im Südwesten des Geltungsbereiches gilt Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO, wonach die regulären Abstände gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO nicht gelten. Die von der LSW einzuhaltenden Abstandsflächen werden durch die Baugrenze definiert. Ansonsten gilt Art. 6 BayBO, insbesondere Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

2.2 Dachgestaltung

2.2.1 Im Bereich der Wohn-/Hauptgebäude sind das Sattel- (SD), das Zelt- (ZD), das Walm- (WD), das Pult- (PD), das Flach- (FD) und das versetzte Satteldach (vSD) zulässig. Dacheindeckungen sind in den Farbtönen "Rot" und/oder "Grau" bis "Schwarz" mit nicht glänzendem (z. B. glasiertem) Material auszuführen. Metalldacheindeckungen im Bereich der Wohn-/Hauptgebäude sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Vertiefungen im Bereich von Attiken.

2.2.2 Von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ausgehende und benachbarte schutzwürdige Nutzungen beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und/oder Blendwirkungen sind unzulässig.

2.2.3 FD und PD von Wohn-/Hauptgebäuden, Garagen/Carports sowie sonstiger, untergeordneter Nebenanlagen sind mind. mit einer extensiven, flächigen Dachbegrünung (z. B. Sedumbegrünung als Anspritzbegrünung oder als Sedum - Sprossensaat) auszuführen.

2.3 Fassadengestaltung

2.3.1 Die Verwendung greller Farben (Signalfarben in Anlehnung an die RAL - Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalorange, Nr. 3001 Signalrot, Nr. 4008 Signalviolett, Nr. 4010 Telemagenta, Nr. 5005 Signalblau, Nr. 6032 Signalgrün), die Verwendung sämtlicher RAL - Leucht- und/oder RAL - Perlfarben sowie die Verwendung reflektierender und/oder spiegelnder Fassadenmaterialien ist unzulässig. Die Vorgabe der textlichen (text.) Festsetzung in Abschnitt III. Ziffer 2.2.2 gilt entsprechend.

2.3.2 Vogelschlag ist zu vermeiden/minimieren (z. B. durch die Vermeidung großflächiger, ungegliederter Glasfronten, durch das Sichtbarmachen von Glasflächen mittels hochwirksamer Markierungen (insbesondere vertikale Streifen-, aber auch Punkt-/Rasterstrukturen), durch die Verwendung lichtschlüssiger, aber matterter, halbtransparenter Scheiben (z. B. Milchglasscheiben), durch die Verwendung von Außenjalousien und/oder strukturierter Fassadenvorverkleidungen, durch die Verhinderung von Durchsichten (z. B. zwei gegenüberliegende Glasflächen, vergleste Korridore, Übereckfenster). Die Verwendung aufgeklebter Vogelsilhouetten ist unzulässig.

2.4 Einfriedungen

Grenzständige Einfriedungsmauern sind unzulässig. Einfriedungssockel sind nur an der/den vorderen Grundstücksgrenze(n) bis zu einer Höhe von max. 0,20 m zulässig (unt. HBP: Höhe FOK an der SBL; ob. HBP: OK Sockel). An den seitlichen/hinteren Grundstücksgrenzen müssen Einfriedungen jeweils einen Bodenabstand von mind. 0,15 m (unt. HBP: Höhe FOK Baugrundstück; ob. HBP: Unterkante Einfriedung) aufweisen. Grenzständige Einfriedungen (inkl. Bodenabstand bzw. Sockel) dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m (unt. HBP: Höhe FOK Baugrundstück bzw. Höhe FOK öffent. Erschließungsstraße an der SBL; ob. HBP: OK Einfriedungen) nicht überschreiten. Einfriedungen im Bereich der Garagen, Carports, Stellplätze und der Grundstückszufahrten sind zur Gewährleistung eines priv. Stauraumes (Tiefe 5,0 m ab SBL) unzulässig. Tore/Türen müssen in die priv. Baugrundstücke hinein aufschlagen. Grenzständige Sichtschutzeinrichtungen (z. B. Pergolen, senkrechte Sonnensegel o. ä.) sind nur im Bereich von Terrassen, sonstigen Sitzplätzen/-flächen, Freisitzen und Ruhebereichen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m (unt. HBP: Höhe FOK Baugrundstück bzw. Höhe FOK öffent. Erschließungsstraße an der SBL; ob. HBP: OK Hecke).

2.5 Untergeordnete Nebenanlagen

Nebenanlagen (z. B. Gartenwege, Geräthäuschen, Fahrradschuppen, Müllentnahmeinseln) dürfen insgesamt ein Grundfläche von max. 15 m² je priv. Baugrundstück nicht überschreiten.

2.6 Nicht überbaute Flächen

Die Terrassenbelänge können frei gewählt werden. Alle sonstigen zu befestigenden Flächen (z. B. Fußwege, Eingangsbereiche, Fahrradstellplätze, Gebäudevorflächen, nicht überdachte Stellplätze, Flächen für Mülllagerung, Müllsammelinseln) sind in (teil-) versickerungsfähiger Bauweise auszuführen (z. B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, sickerfähiges Betonpflaster/-platte, Pflaster mit Rasenfugen, wassergeb. Bauweisen). Unzulässig ist die Ausführung von Zierkies-, Splitt- und/oder Schotterflächen im Bereich der nicht überbauten Grundstücksflächen. Hiervon ausgenommen ist die Herstellung von für Flora/ Fauna relevanten, wertvollen "Extremstandorten" i. S. artenreich und intensiv gestalteter Steingärten (z. B. Alpinum) und sonstiger Trocken-/Magerflächen, Flächen mit Fallschutzbelägen im Bereich von Aussenspielgeräten, Sandspielkasten und Trauftstreifen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO i. V. m. Art. 7 Abs. 1 Nr. 2 BayBO).

2.7 Beleuchtung

Eine nur optisch - ästhetischen Zwecken (gestalterische Aufwertung der Gebäudearchitektur) dienende Beleuchtung der Wohn-/Hauptgebäudefassaden (Akzentbeleuchtung) ist unzulässig. Zulässig ist nur eine funktionsbezogene Beleuchtung von Terrassen, Hauseingängen, Zufahrtsstraßen, Gehwegen und Stellplätzen, sofern sie folgende Vorgaben einhält: Verwendung warmweiß leuchtender Leuchtmittel mit geringem Blauanteil im Spektrum, mit einer Farbtemperatur von max. 2.200 Kelvin, Ausführung mit Nachtabsenkung, Upward Light Ratio ULR = 0 % Abstrahlung in den oberen Halbraum). Die Beleuchtung ist so auszuführen, dass eine Aufhellung, Ausleuchtung und/oder Blendung angrenzender, schutzwürdiger Nutzungen ausgeschlossen ist.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

1. Allgemeine Hinweise

Die Ausführungen in der Planbegründung (Teil A.) in den Kapitel (Kap.) 7.2 (Schutzgebiete), 7.3 (Boden-, Bauderkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler), 7.4 (Geologie/Baugrund), 7.5 (Altlasten), 7.6 (Geothermie), 7.7 (Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser), 7.8 (Sonstige Schutzgüter und Belange), 8.5 (Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung) 8.6.2 (Niederschlagswasserbeseitigung), 8.8 (Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses), 11 (Umweltbezogene Belange) und 12 (Artenschutzrechtliche Belange) sind zu beachten.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Einhaltung der im Abschnitt III. Ziffern 1.2.2 - 1.2.3 gemachten Höhenvorgaben ist im Rahmen der Bauvorlage durch ein Geländeaufmaß sowie mit darauf basierenden Schnitten mit Darstellung des Urgeländes, des künftig geplanten Geländes sowie der geplanten Wohn-/Hauptgebäude nachzuweisen.

3. Verkehrsflächen

Die zur Herstellung der öffentl. Erschließungsstraße(n) ggf. notwendigen Böschungen und/oder Randeinfassungen mit Betonrücksetzstützen o. ä. sind in der Planzeichnung nicht dargestellt. Sofern zukünftig Betonrücksetzstützen grenzständiger Randeinfassungen der öffentl. Erschließungsstraße(n) entlang der SBL auf Privatgrund liegen sollten, sind diese durch den/die jeweilige(n) Eigentümer/-in des Privatgrundstückes zu dulden. Ebenso zu dulden sind in Folge des Baus der öffentl. Erschließungsstraße(n) ggf. entstehende, außerhalb der SBL auf Privatgrund liegende Böschungen. Die Nutzung dieser Böschungen steht dem/der priv. Grundstückseigentümer/-in nach eigenen Vorstellungen frei.

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die in der Planzeichnung auf den priv. Baugrundstücken dargestellten Baumstandorte bzw. die dargestellte Baumzahl sind jeweils lagemäßig nicht fixiert, sondern innerhalb des jeweiligen Grundstückes frei wählbar und ergeben sich gemäß den Vorgaben der textlichen Festsetzung in Abschnitt III. Ziffer 1.9.2.

5. Immissionsschutz

5.1 Auslegungsdaten in der Planbegründung (s. Teil A. Kap. 10 Immissionsschutz) zu den Aspekten des Schienenverkehres/Parkplatzlärmes" sowie zu den landwirtschaftliche Immissionen sind zu beachten.

5.2 Bei dem Betrieb haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) sind am maßgeblichen Immissionsort (jeweils 0,50 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes) Teilbeurteilungspegel i. S. d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA Lärm tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) von max. 49 dB(A) und nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) von max. 34 dB(A) einzuhalten. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Werte obliegt dem/der Anlagenbetreiber/-in im Rahmen der Bauvorlage.

5.3 Die vorliegende schalltechnische Untersuchung (Stand: 16.04.2024, H & P, 96047 Bamberg) ist zentraler Bestandteil des BBP/GOP. Die dort gemachten Ausführungen sind zu beachten.

6. Artenschutzrechtliche Belage

Die in Kap. 12.3 der Planbegründung erarbeiteten Vermeidungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen und gem. § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB im Rahmen der Baugenehmigung bzw. mit einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB mittels gleichlautender Auflagen zu tanktionieren, sofern der BBP/GOP hierfür nicht bereits Festsetzungen vorsieht bzw. gesetzliche Regelungen/Vorgaben vorhanden sind.

7. Sonstige Satzungen

Das kommunale Satzungsrecht ist zu beachten. Die Gestaltungssatzung des Marktes Eggolsheim findet für den Geltungsbereich des BBP/GOP keine Anwendung.

8. Pflanzungen auf Privatgrund

Die Zulässigkeit von Pflanzungen entlang von Grundstücksgrenzen regelt sich nach Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Auf die Informationen in der Broschüre des Bayerischen Staatsministeriums der Justiz mit dem Titel "Rund um die Gartengrenze" wird hingewiesen. Das sich aus Abschnitt III. Ziffer 1.9.2 ergebende Pflanzgebot ist bis spätestens 1 Jahr nach Nutzungsaufnahme des priv. Wohn-/Hauptgebäudes umzusetzen. Hinweise zur Artenauswahl standortgerechter, stadtklimaresistenter Laubgehölze mit hoher Trockenstresstoleranz/Frosthärte können der Planbegründung (s. Teil A. Kap. 8.9.2 Vorgaben für die Baugrundstücke) entnommen werden.

9. Bauzwang

Um das Entstehen von Baulücken zu vermeiden, weist der Markt Eggolsheim bereits an dieser Stelle darauf hin, dass er die in seinem Eig