

# 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN SCHOTTWIESEN OST

## VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

Teilteil zur 1. Änderung und Erweiterung Bebauungs- und Grünordnungsplan "Schottwiesen Ost", Markt Eggolsheim, Landkreis Forchheim.  
Grundlage der Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans ist der Aufstellungsbeschluss des Marktvereins Eggolsheim vom 25.09.2023.

Prinzip:

- Der Markt Eggolsheim erlässt auf Grund
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3834), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
  - der Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 178) geändert worden ist
  - der Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-18), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist
  - der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 96, BayRS 2020-1-1), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 3. Juni 2024 (GVBl. S. 298) geändert worden ist
  - des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juni 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 3. Juni 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist
  - des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-1), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist
  - der Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1999 (BGBl. 1999 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

folgenden Bebauungsplan, bestehend aus Festsetzungen durch Planzeichen und den textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom 16.07.2024 als Satzung.

### A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauVO und PlanZV

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauVO)

- Gewerbegebiet (GE) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauVO)  
Die im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauVO Nrn. 3 und 4 (3. Tankstelle, 4. Anlagen für spezielle Zwecke sowie ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauVO Nr. 3 (Vergewinnungsstätten) sind nicht zulässig, da sie nicht dem primären Nutzungszweck eines Gewerbegebietes, der hier ausdrücklich geregelt werden soll, entsprechen bzw. die Struktur und städtebauliche Ordnung in der umgebenden Bebauung beeinträchtigen.

Zusätzlich sind die im nördlichen Gewerbegebiet (Teilfläche TF 7) ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauVO Nr. 1 (Wohnen) zulässig und Besondere Wohnsiedlungen sowie für Betriebsabgabe und Betriebskeller, die dem Gewerbegebiet zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundrisslinie und Bauweise untergeordnet sind, nicht zulässig, um möglichen Konflikten mit den umliegenden Gewerbebetrieben und eventuellen Beschränkungen dort vorzubeugen.

Für das Gewerbegebiet wird im Rahmen einer durchgeführten Geräuschkontingentermittlung gemäß DIN 45691 Richtwertgrenze Schalleistungen für den Tag- und Nachtzeitraum festgesetzt (vgl. Pl. A 15.2.1).

- Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauVO sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BauVO zulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16-21a BauVO)

- Zahl der Vollgeschosse
- Maximal II Vollgeschosse zulässig; II
- Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauVO)  
Gemäß Planerweisung
- Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauVO)  
Gemäß Planerweisung
- Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauVO)
- Fristhöhe  
Die maximale Fristhöhe beträgt 10,00 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossbodenplatte (EFOK) bis zum obersten Absatz des Gebäudes.
- Überschreitungen durch untergeordnete oder betriebserforderliche Bauteile (haustechnische Anlagen, Schornsteine, Silos, Aufzüge, Antennen, Lichtkuppeln, Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, etc.) sind zugelassen.

#### 3. Baulinien, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauVO)

- Offene Baulinien (§ 22 Abs. 2 BauVO)
- Abschließende Baulinien im Gewerbegebiet (GE) (§ 22 Abs. 4 BauVO)
- Da es sich um Gebiete mit entsprechenden Nutzungsansprüchen handelt, darf die Gebäudehöhe auch 30 m überschreiten.
- Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauVO)  
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans gelten hinsichtlich der Abstände zwischen den Baulinien die Regeln des § 17 der BauVO (die Regeln der BauVO sind hinsichtlich überbaute Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstände (s. o.) eingehalten werden).

#### 4. Verkehrsführungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinien
- Haupthausversorgungsanlagen und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Vor- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen, Vorversorgungsleitungen und Versorgungsleitungen und aus gestalterischen Gründen grundsätzlich unterirdisch auf öffentlichem Grund zu verlegen.

#### 9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Begrünungsbindung innerhalb der Grundstücksflächen  
Die nicht überbaute oder durch Nebenanlagen und Hofanlagen überbaute Grundstücksfläche ist gärtnerisch zu gestalten (Artenswahl siehe Begründung) und dauerhaft zu unterhalten. Niedrigstgröße 1, und 2. Wuchshöhe 1,10m sowie eine räumliche Einbettung des Grundstücks mit Nadelgehölzen ist anzustreben. Fassaden- und Wandbegrünungen sind zulässig. Bäume sind ein qualifizierter Freiflächenbegrünungsplan bezugsfähig, der die gärtnerischen Festsetzungen nachweist. Die Pflanzungen sind spätestens nach einer Vegetationsperiode nach Aufnahme der Nutzung der jeweiligen Parzelle durchzuführen.
- Minimierung der Versiegelung  
Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, insbesondere im Bereich von Stellplätzen und Wegen etc., sind wasserundurchlässige Beläge zu verwenden.
- Begrünung von Stellplätzen  
Nicht überbaute Stellplatzflächen sind durch Baum- und Strauchpflanzungen zu gliedern. Pro 5 Stellplätze ist ein mind. 1,5 m breiter Pflanzstreifen mit min. 12 cm Durchmesser Laubbäumen vorzuziehen und mit einem standortförmlichen Laubbau oder Sträuchern (Artenswahl siehe Begründung) zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind spätestens nach einer Vegetationsperiode nach Aufnahme der Nutzung durchzuführen.

#### 13. Pflanzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Pflanzgebiete für Bäume  
Zur Ergänzung der Baulinien ist innerhalb der Bauparzellen pro 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstammiger Laubbau zu pflanzen (Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StH 16-18, mB, Artenswahl siehe Begründung). Die Pflanzflächen sind dabei nach Möglichkeit mit mind. 12 cm Durchmesser Substrat herzustellen. Die dargestellten Einzelbaumbestandteile sind als Hinweis zu sehen und begründlich nicht bindend. Die Pflanzungen sind spätestens nach einer Vegetationsperiode nach Aufnahme der Nutzung durchzuführen.
- Festsetzung von Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB  
Als Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches wird eine Teilfläche von 130 m<sup>2</sup> der Fl.Nr. 1903, GmG Eggolsheim festgesetzt. Entwicklungsziel ist eine Bachrenaturierung mit feuchten Staudenfluren und Ufergehölzbeständen.  
Als Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches werden zwei Teilflächen der Fl.Nr. 1602, GmG Drosendorf festgesetzt. Die Teilfläche mit 1.391 m<sup>2</sup> dient dem ökologischen Ausgleich für die Eingriffe durch den Bebauungsplan und die Teilfläche mit 1.215 m<sup>2</sup> dient dem ökologischen Ausgleich für die Eingriffe durch den Bebauungsplan und die Teilfläche mit 1.215 m<sup>2</sup> dient dem ökologischen Ausgleich für die Eingriffe durch den Bebauungsplan. Die Pflanzungen sind spätestens nach einer Vegetationsperiode nach Aufnahme der Nutzung durchzuführen.

#### 13.3. Artenschutzmaßnahmen

- Verminderung von "Lichtfallen" für nachtaktive Insekten sind für Außenbeleuchtungen insektenfreundliche Leuchtmittel (LED) mit geringem UV- und Blauanteil oder Naturnäheleuchtungen zu verwenden.  
Während der Bauphase sind zwischen dem Geltungsbereich und der Bahntrasse Leuchtenschutzmaßnahmen aufzustellen und funktionstüchtig zu halten, um eventuelle Auswirkungen von Zuanen zu vermeiden (siehe Begründung zum Bebauungsplan). Entwicklungsziel besteht darin, die Teilflächen als naturnahe Grünflächen zu gestalten.

#### 15. Sonstige Planzeichen

- Umzäunung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)  
Garagen, Carports und Stellplätze können überall auf dem Grundstück errichtet werden, soweit die Vorschriften der BauVO eingehalten werden. Garagen und Carports müssen der BauVO entsprechen.
- Umzäunung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Schallimmissionen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

#### 15.2.1. Gewerbegebiet

Für den Bebauungsplan "Schottwiesen Ost" wurde eine Geräuschkontingentermittlung gemäß DIN 45691 für insgesamt 4 Teilflächen durchgeführt (unter Berücksichtigung der Vorbelastung mittels Immissionsberechnung (Immissionskontingente)). Diese Geräuschkontingentermittlung wurde im Rahmen der vorliegenden Erweiterung des Bebauungsplans um die Teilflächen 5, 6, 7 und 8 erweitert. Die Teilfläche 2 bleibt im Rahmen der vorliegenden Änderung schalltechnisch unverändert. Die festgesetzten Teilflächen TF 5, TF 6 und TF 7 sind dem Planzeichnersicht zu entnehmen. Die Berechnungen ergeben, dass innerhalb des Geltungsbereiches nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente (L<sub>eq</sub> nach DIN 45691) weder tags (16 bis 22 Uhr) noch nachts (22 bis 6 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent L <sub>eq</sub> tags (16-22 Uhr)	nachts (22-6 Uhr)
TF 5 - GE Süd 1	60	45
TF 5 - GE Süd 2	60	45
TF 6 - GE Nord	60	45

Die Festsetzungen beziehen sich auf alle Baufächen (Gewerbegebiete) und sind ohne Plansymbol gültig.

- Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.  
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Berechnungswert der Immissionskontingente an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Referenzgeräusch).  
Die Einhaltung der Emissionskontingente ist vom jeweiligen Bauwerber über eine explizite schalltechnische Berechnung nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5 nachzuweisen.
- Verkehrslärm  
Auf die Auswirkungen zum Immissionsort sind in der Begründung zum Bebauungsplan und die entsprechende schalltechnische Untersuchung der IBA Ingenieurbüro GmbH, Bayreuth, vom 12.06.2017, Teil 2, explizit hingewiesen.  
Für das gesamte Plangebiet werden aufgrund der festgesetzten (Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte in punkto Verkehrslärm gemäß DIN 18005) passive Schutzmaßnahmen festgesetzt.  
Ruhekurse sind generell auf der baubereitenden Seite anzusetzen.  
Bei Ruhekurven sind Aufwände- und Beschäftigungszeiten müssen zur Einhaltung gesunder Ruheverhältnisse in den Innenräumen alle Bauteile ein Schalldämmmaß für Fenster (R<sub>w</sub>) und Fassadenbereiche (R<sub>f</sub>) von mindestens 45 dB(A) aufweisen.  
Alle übrigen Bauteile müssen bei den festgesetzten Bereichen mit Überschreitungen ein entsprechendes Schalldämmmaß nach DIN 4109 aufweisen.  
Alle übrigen Bauteile müssen bei den festgesetzten Bereichen mit Überschreitungen ein entsprechendes Schalldämmmaß nach DIN 4109 aufweisen.  
Der Nachweis der notwendigen schalltechnischen Dimensionierung von relevanten Außenbauteilen (Wände, Fenster, Dachstuhl) ist im Rahmen des Baueingangsverfahrens durch einen Sachverständigen zu erbringen.  
Die Festsetzungen beziehen sich auf den kompletten Geltungsbereich und sind ohne Plansymbol gültig.
- Erschütterungsschutz  
Aufgrund der Nähe der Gewerbegebiete zum Bahnkörper sind alle Gebäude des Plangebietes (nördliche und südliche Gewerbegebiete) mit entsprechenden Elementen zur Reduzierung von Erschütterungen unter dem Fundament auszustatten.  
Erschütterungsmessende Gasleitungen bzw. Matten sind geeignete Erdkopplungselemente. Erschütterungsmessende Maßnahmen müssen auf das jeweilige Gebäude abgestimmt werden und deshalb müssen entsprechende statische, dynamische Berechnungen und Dimensionierungen dem Vorgehen.  
15.3. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes (§ 16 Abs. 9 BauVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 4 BauGB)
- Ausnahmen (§ 31 BauGB)  
Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind von öffentlichen Bauvorschriften abzuweichen (z. B. geringfügige Über- oder Unterschreitung der festgesetzten Maßzahlen oder individuell gestaltete Bauwerke) können als Ausnahmen zugelassen. Eine Über- oder Unterschreitung der Maßzahlen ist bis maximal 10% zulässig. Die notwendigen Abwandschritte gemäß BauVO müssen jedoch eingehalten werden.

#### B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BauVO) und Gestaltungsanforderungen

- Gebäude
- Dachform  
Es sind alle Dachformen zulässig, solange die festgesetzten Fristhöhen eingehalten werden.
- Dachneigung  
Es sind alle Dachneigungen zulässig, solange die festgesetzten Fristhöhen eingehalten werden.
- Dachdeckung und Dachstuhl  
Es sind alle Dachdeckungen zulässig. Die Vorschriften der BauVO sind zu beachten. Bei der Verwendung von Dachziegeln sind rote, rötbraune oder anthrazitfarbene Ziegeln zu verwenden; außerdem sind glänzende Ziegeln nicht zulässig. Dachbänke sind nur bei einer Dachneigung von mehr als 40° zulässig. Die Gesamtlänge der Giebeln darf die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand der Gebäude zu Gehsteilen beträgt 1,50 m.  
Dachüberstände sind unbeschrieben oder wasserwirtschaftlich ungeeignet beschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig. Es wird empfohlen, Flachdächer und Dachgewölbe, Dachziegel und Dachstuhlmaterialien sind zugelassen.  
Negative Dachneigungen sind nicht zulässig.
- Fassadengestaltung  
Außenputz, Sichtmauerwerk, Holzverkleidungen, Metallverkleidungen sowie Stahlfallen und großflächige Verglasungen sind zulässig. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzuschließen.
- Stellung der baulichen Anlagen  
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (EFOK) darf maximal 15 cm über der Erschließungsstraße (Bahntrasse) liegen.
- Höhe der Gebäude  
Die Höhe der Gebäude ist nach § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauVO zu bestimmen.
- Garagen, Carports und Stellplätze
- Dachform und Carports  
Es sind alle Dachformen zulässig.
- Die Festlegungen der BauVO zu den Garagen sind verbindlich.
- Dachdeckung  
Es sind alle Dachdeckungen zulässig.
- Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m<sup>2</sup> pro öffentlichen Verkehrsfahrer bzw. Carports mindestens 3,00 m<sup>2</sup> einzuhalten. Der Stauraum darf pro öffentlichen Verkehrsfahrer bis zur ersten Einlieferung versehen werden, wenn dies einen Anreiz mit Formbedeutung aufweist.
- Stellplätze  
Die Stellplätze sind gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung nachzuweisen.
- Geländeanpassung  
Veränderungen des natürlichen Bodenniveaus, wie Aufschüttungen dürfen bis zum Niveau der Erschließungsstraße durchgeführt werden. Bezugsprofil ist die mittlere, das Grundstück angrenzende Straßenverläufe. Aufschüttungen müssen sich in der Ebene der natürlichen Geländeoberfläche befinden und dem Nachbargebäude anpassen. Stützmauern sind nur in schieflichen Einvernehmen mit dem Nachbarn zulässig. Terrassenaufschüttungen über 45° sind nicht zulässig.
- Einfriedigungen  
Einfriedigungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Die Höhe der Einfriedigungen wird auf max. 2,00 m begrenzt. Dies gilt nicht für Hecken.  
Stützmauern sind nicht zulässig.  
Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.  
Höhendifferenzen müssen hinter dem Zaun oder dem Straßenkörper als beplanzbare Böschungen ausgefüllt werden.

#### C. Hinweise

- Bestehende Grundstücksgrößen
- Furttrockenmauern
- Vorgehängte Grundstücksabhängigkeit
- Vorgehende bauliche Anlagen
- Bemalung
- Bestehende Buswendeschleife mit Parkplätzen (außerhalb des Geltungsbereiches)
- Möglicher künftiger Wasser/Energieabgabestempel
- Erklärung der Nutzungsabgabe / Nutzung
- Vor dem Beginn der Bauausführung ist der wiederverwendbare Oberboden abzutragen und sachgerecht zu lagern. Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und chemischen Beeinträchtigungen sowie zur ordnungsgemäßen Verwertung des Bodennutrients sind Erde- und Tierbearbeitungen in bodenschonender Weise gemäß den gesetzlichen Vorgaben, insbesondere § 202 BauGB sowie unter Beachtung der gültigen Regularien und Normen auszuführen.
- Baufreie, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit schädigen und deren Einsatz nach dem Stand der Technik möglich ist, dürfen nicht verwendet werden.
- Rücklaufschleife, Kollisionsvermeidung  
Kollisionsvermeidung sowie alle unter der Rücklaufschleife legenden Räder- und Entwässerungseinrichtungen (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) sind gegen Rücklauf entsprechend zu sichern. Es wird empfohlen, eventuelle Anforderungen an die Kollisionsvermeidung zu beachten (wasserrechtliche Aufsicht).
- Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf Verkehrsflächen, Bahnhöfen oder angrenzende Nachbargrundstücke abgeleitet werden.  
Für die anfallende Dachentwässerung sind auf den Grundstücken Möglichkeiten zur Versickerung oder zum Rückhalt zu schaffen.  
Den Grundstücken ist ein Entwässerungssystem zu errichten, das anfallende Regenwasser (z. B. in Zisternen) und für die Regenwasserbewässerung oder eventuelle für die Toilettenspülung zu verwenden. Die Größe der Auffangbehälter sollte pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche 2-3 m<sup>3</sup> nicht unterschreiten. Wasser von Flächen, auf denen mit wasserführenden Stoffen umgegangen wird oder auf denen Abfälle von wasserführenden Stoffen nicht ausgeschieden werden können, sind grundsätzlich nicht versickerungsfähig.  
Hinsichtlich der Niederschlagswasserbewässerung sind die DWA-Merkblatt M 153 (Grundstümpfenleitungen zum Umgang mit Regenwasser), das Arbeitsblatt DWA-A 102 Teil 1 für die städtische Emissionsbelastung (Nachweis der Mindestanforderungen) und das Arbeitsblatt DWA-A 133 (Vermeidung von Niederschlagswasser) zu beachten.
- Grenzabstände bei Bebauungen  
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  
Alle Neupflanzungen im Nachbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnverkehrs entsprechen. Die Mindestabstände sind im Bereich der Bahntrasse 802 zu beachten. Auf die Verkehrssicherungsmaßnahmen des jeweiligen Grundstückeigentümers sind hinzuwirken.  
Der Mindestabstand zur nächstgelegenen Bahntrasse ergibt sich aus der Entwurfsbreite und einem Schutzabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückstände u. a.) herbeizuführen.  
Trennen unterirdischer Versorgungsleitungen sind zur Betriebsicherheit und Reparaturmöglichkeit von Versorgungsleitungen, Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen an Gruben des Baueschutzes bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trasse nicht gepflanzt werden. Wo dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im Merkblatt über Baueschutz und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungselemente, herausgegeben von der Fachkommission für Straßen- und Verkehrsplanung, bzw. der DVWK-Richtlinie GW 125 sind zu beachten.
- Muldbahnen  
Alle Muldbahnen sind auf den jeweiligen Grundstücken im Bereich des Straßenraumes zur Mithilfeherstellung bereitzustellen. Entsprechende Flächen sind im Rahmen der Bauverfahren nachzuweisen.

- Werbeanlagen und Beleuchtungsanlagen  
Auf die Auswirkungen der Werbeanlagen und Beleuchtungsanlagen ist zu prüfen, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Beeinträchtigung des Eisenbahnverkehrs und eine Verengung mit Signalgeräten der Eisenbahn) jederzeit ausgeschlossen ist.  
Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen.  
Werbeanlagen und Beleuchtungsanlagen (z. B. Hofraumbelichtungen) sind so anzubringen, dass sowohl der Verkehrsteilnehmer auf der BAB A73 als auch der Bewohner der Nachbargrundstücke nicht gefährdet werden.  
Gegenüber dem Straßenverkehr dürfen keine Ansprüche aus Licht- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.
- Denkmalschutz  
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 1 Abs. 1-2 BauDGesch.  
An § Abs. 1 BauDGesch. Wo Bodendenkmäler aufgefunden sind 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 den Fund gefährden. Die Anzeige eines der Verpflichteten ist für die übrigen Mitglieder der Arbeitsgruppe, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsvertrages bindend, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.  
Art. 9 Abs. 2 BauDGesch. 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 vorweg freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Betrieb von haustechnischen Anlagen (Wärmepumpen, Lüftungsanlagen etc.) ist im maßgeblichen Immissionsort (jeweils 0,0 m vor dem privaten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes in der Nachbarschaft) ein Teilbereichspegel i. S. d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA-Lärm tags (08:00 Uhr-22:00 Uhr) mit max. 40 dB(A) und nachts (22:00 Uhr-08:00 Uhr) mit 34 dB(A) einzuhalten. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Werte obliegt im Bedarfsfall den jeweiligen Betreibern.
- Alltags  
Die das Plangebiet umfassenden Flurstücke sind im Altensatellitenbild des Landkreises Forchheim nicht aufgeführt. Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altensatellitenverstoß hindeuten, ist das Landesamt Forchheim unverzüglich zu informieren. Weiterhin wird bei Altensatellitenverstoß die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BauDGesch. angefragt.

#### VERFAHRENSVERMERKE

- Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schottwiesen Ost" wird als qualifizierter Bebauungsplan in der Fassung vom 16.07.2024 aufgestellt.
- Der Markt Eggolsheim hat in der Sitzung vom 25.09.2023 die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schottwiesen Ost", beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.05.2023 öffentlich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 25.09.2023 hat in der Zeit vom 08.05.2023 bis 12.06.2023 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 25.09.2023 hat am 03.05.2023 bis 12.06.2023 stattgefunden.
- Zum Entwurf der Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 19.09.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.09.2023 bis 06.11.2023 beteiligt.
- Der Entwurf der Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 19.09.2023 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.10.2023 bis 08.11.2023 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungs- und Grünordnungsplans wurde am 22.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf der Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 16.07.2024 wurde mit Begründung aufgrund des Beschlusses des Bauausschusses Eggolsheim vom 16.07.2024 gemäß § 4 Abs. 3 BauGB vom 29.07.2024 bis einschließlich 13.09.2024 erneut öffentlich ausgestellt. Gleichzeitig wurde mit Schreiben vom 28.07.2024 den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (bis einschließlich 13.09.2024). Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans wurde am 26.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Markt Eggolsheim hat mit Beschluss des Marktvereins Eggolsheim vom 24.09.2024 die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schottwiesen Ost", gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.07.2024 als Satzung beschlossen.

Eggolsheim, den ..... (Siegel)  
.....  
1. Bürgermeister

### PLANEINSCHNITTE DEUTSCHE BAHN

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schottwiesen Ost", Markt Eggolsheim, Landkreis Forchheim.
2. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schottwiesen Ost", Markt Eggolsheim, Landkreis Forchheim.
3. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schottwiesen Ost", Markt Eggolsheim, Landkreis Forchheim.
4. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schottwiesen Ost", Markt Eggolsheim, Landkreis Forchheim.
5. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schottwiesen Ost", Markt Eggolsheim, Landkreis Forchheim.
6. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schottwiesen Ost", Markt Eggolsheim, Landkreis Forchheim.
7. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schottwiesen Ost", Markt Eggolsheim, Landkreis Forchheim.
8. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schottwiesen Ost", Markt Eggolsheim, Landkreis Forchheim.
9. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schottwiesen Ost", Markt Eggolsheim, Landkreis Forchheim.
10. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schottwiesen Ost", Markt Eggolsheim, Landkreis Forchheim.
11. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schottwiesen Ost", Markt Eggolsheim, Landkreis Forchheim.
12. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schottwiesen Ost", Markt Eggolsheim, Landkreis Forchheim.
13. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schottwiesen Ost", Markt Eggolsheim, Landkreis Forchheim.
14. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schottwiesen Ost", Markt Eggolsheim, Landkreis Forchheim.
15. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schottwiesen Ost", Markt Eggolsheim, Landkreis Forchheim.
16. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schottwiesen Ost", Markt Eggolsheim, Landkreis Forchheim.
17. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schottwiesen Ost", Markt Eggolsheim, Landkreis Forchheim.
18. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schottwiesen Ost", Markt Eggolsheim, Landkreis Forchheim.
19. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schottwiesen Ost", Markt Eggolsheim, Landkreis Forchheim.
20. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schottwiesen Ost", Markt Eggolsheim, Landkreis Forchheim.
21. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schottwiesen Ost", Markt Eggolsheim, Landkreis Forchheim.
22. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schottwiesen Ost", Markt Eggolsheim, Landkreis Forchheim.
23. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schottwiesen Ost", Markt Eggolsheim, Landkreis Forchheim.
24. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schottwiesen Ost", Markt Eggolsheim, Landkreis Forchheim.
25. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schottwiesen Ost", Markt Eggolsheim, Landkreis Forchheim.
26. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schottwiesen Ost", Markt Eggolsheim, Landkreis Forchheim.
27. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schottwiesen Ost", Markt Eggolsheim, Landkreis Forchheim.
28. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schottwiesen Ost", Markt Eggolsheim, Landkreis Forchheim.
29. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schottwiesen Ost", Markt Eggolsheim, Landkreis Forchheim.
30. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schottwiesen Ost", Markt Eggolsheim, Landkreis Forchheim.
31. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schottwiesen Ost", Markt Eggolsheim, Landkreis Forchheim.
32. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schottwiesen Ost", Markt Eggolsheim, Landkreis Forchheim.
33. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schottwiesen Ost", Markt Eggolsheim, Landkreis Forchheim.
34. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schottwiesen Ost", Markt Eggolsheim, Landkreis Forchheim.
35. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schottwiesen Ost", Markt Eggolsheim, Landkreis Forchheim.
36. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schottwiesen Ost", Markt Eggolsheim, Landkreis Forchheim.
37. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schottwiesen Ost", Markt Eggolsheim, Landkreis Forchheim.
38. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schottwiesen Ost", Markt Eggolsheim, Landkreis Forchheim.
39. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schottwiesen Ost", Markt Eggolsheim, Landkreis Forchheim.
40. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schottwiesen Ost", Markt Eggolsheim, Landkreis Forchheim.
41. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schottwiesen Ost", Markt Eggolsheim, Landkreis Forchheim.
42. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schottwiesen Ost", Markt Eggolsheim, Landkreis Forchheim.
43. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schottwiesen Ost", Markt Eggolsheim, Landkreis Forchheim.
44. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schottwiesen Ost", Markt Eggolsheim, Landkreis Forchheim.
45. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schottwiesen Ost", Markt Eggolsheim, Landkreis Forchheim.
46. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schottwiesen Ost", Markt Eggolsheim, Landkreis Forchheim.
47. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schottwiesen Ost", Markt Eggolsheim, Landkreis Forchheim.
48. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schottwiesen Ost", Markt Eggolsheim, Landkreis Forchheim.
49. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schottwiesen Ost", Markt Eggolsheim, Landkreis Forchheim.
50. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schottwiesen Ost", Markt Eggolsheim, Landkreis Forchheim.
51. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schottwiesen Ost", Markt Eggolsheim, Landkreis Forchheim.
52. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schottwiesen Ost", Markt Eggolsheim, Landkreis Forchheim.
53. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schottwiesen Ost", Markt Eggolsheim, Landkreis Forchheim.
54. Änderung und Erweiterung des Bebau