

1. Änderung Bebauungsplan "Kauernhofen Nord-West" in Kauernhofen



Markt Eggolsheim, Landkreis Forchheim PRÄAMBEL

Die Gemeinde Eggolsheim erlässt gemäß Gemeinderatsbeschluss vom _____ nach §10 des Baugesetzbuches (BauGB) die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kauernhofen Nord-West" in der Fassung vom _____, bestehend aus dem Bebauungsplan, der Begründung und seinen Anlagen, als Satzung.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)

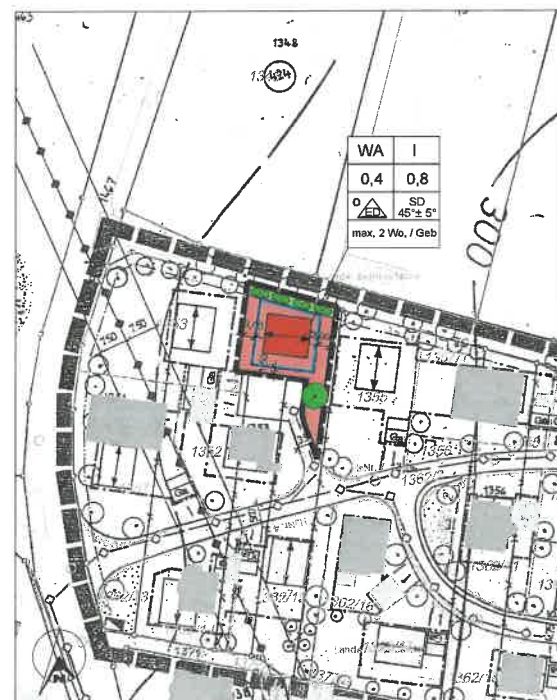
- Baunutzungsverordnung (BauNVO); in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 01.02.2021 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-1)

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Änderungsvorschlag für neue Bebauung



TEIL B - PLANZEICHEN

Als Festsetzungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

B 1.	Art der baulichen Nutzung	
	Allgemeines Wohngebiet	Zahl der Vollgeschosse Geschossflächenzahl Dachneigung

B 2.	Maß der baulichen Nutzung	
	Nutzungsschablone	
	Art der baulichen Nutzung	
	Grundflächenzahl	
	Bauweise	

GRZ 0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß
	Zahl der Vollgeschosse
I	Max. ein Vollgeschosse zulässig
0,8	Geschossflächenzahl GFZ
B 3.	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
o	Offene Bauweise
ED	Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig
Baugrenze	
SD	Satteldach
	Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO.

B 4.	Grünordnung
	Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei Ersatzpflanzungen sind Abweichungen bis 3m von dem festgesetzten Standorten zulässig.

Neupflanzung Sträucher

öffentliche Grünfläche

B5. Sonstiges

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Vorhandene Grundstücksgrenze

Vorhandene Bebauung

Maß in Metern

Hauptgebäude (Beispiel) mit empfohlener Firstrichtung und empfohlener Traufständigkeit

TEIL C - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005

- C1. Baugestaltung
- 1.1 Bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 der Bau NVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Die Einhaltung der Abstandsflächen muss nach Art. 6 Bay BO gewährleistet sein.
- 1.2 Für alle Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 45°± 5° festgesetzt
- 1.3 Die Dächer sind mit Betondachsteinen oder Tondachziegeln in den Farben Anthrazit oder Rot einzudecken.
- 1.4 Ein Kniestock ist bis zu einer Höhe von 0,90 m zugelassen. Liegende Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 1,20 m² nicht überschreiten.
- 1.6 Zwergegabel sind zulässig sofern 40% der Firstlänge nicht überschritten werden
- C2. Garagen
- 2.1 Garagen müssen sich dem Hauptgebäude unterordnen und sind diesem anzugleichen. Als Dachform sind Sattel- und begrünte Flachdächer zulässig.
- 2.2 Garagen aus Wellblech o.ä. sind unzulässig. Bei Bauten auf der Grenze ist der Besitzer berechtigt die Errichtung und den Unterhalt der Grenzmauer vom Nachbargrundstück aus vorzunehmen. Wird nur eine Garage gebaut, ist diese an der Grenze zu errichten.
- 2.3 Garagen auf der Grundstücksgrenze müssen einheitlich gestaltet werden. Eine Abgrenzung durch Zaun oder Kette im Bereich des Stauraumes an der Grenze vor den Garagen ist nicht zulässig.
- 2.4 Garagen sind im Sinne des Art. 6 Abs. 9 BayBO außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 2.5 Je Wohneinheit sind auf dem Grundstück 1,5 Stellplätze zu errichten. Mind. jedoch 2 St. (Aufrundung bei nicht ganzer Anzahl).
- 2.6 Die Fläche zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche darf nicht eingefriedet werden.
- C3. Einfriedung
- 3.1 Die Einfriedung der Grundstücke darf die Höhe von 1,20 m ü. OK, Straße einschließlich Sockelhöhe von max. 0,30 m nicht übersteigen.
- 3.2 Entlang der Straße sind Einfriedungen zulässig. An der Fahrbahnseite wird nur ein Zaun mit senkrechten Latten/Stäben zugelassen. An den Rückseiten der Grundstücksgrenzen sind ansonsten Maschendrahtzäune zugelassen.
- C4. Außenanlagen
- 4.1 Die Geländehöhen der Außenanlagen sind an die Höhen angrenzender Wege bzw. die Höhe des Nachbargrundstücks anzugleichen.
- 4.2 Die Auffüllung über 0,50 m über dem vorh. natürlichen Gelände ist unzulässig. Stützmauern an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind bis 1,00 m Höhe im natürl. Gelände zulässig.
- 4.3 Hangseitig ist FOK max. 0,30 m über natürlichem Gelände zulässig. Die Traufhöhe darf Hangseitig eine max. Höhe von 5,50 m nicht überschreiten.
- 4.4 Die nach Maßangabe des Straßenprojektes erforderlichen Böschungen auf den anliegenden Grundstücken sind nach Art. 2 BayStr. VG zu dulden. Die Böschungen verbleiben im Besitz des jeweiligen Grundstückseigentümers.
- 4.5 Zisterne zum Sammeln von Niederschlagswasser mit einem Mindestvolumen von 5 m³ wird empfohlen.
- C5. Immissionen
- 5.1 Landwirtschaftliche Geruchseinflüsse durch die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe können nicht ausgeschlossen werden.
- C6. Böschungen und Stützmauern
- 6.1 Falls beim Straßenausbau Böschungen und Stützmauern erforderlich werden, sind diese von den Anliegern auf ihren Grundstücken zu dulden. Das gleiche gilt für die Betonrückenstützen von Randeinfassungen. Entschädigungsansprüche ergeben sich hieraus nicht.
- C7. Eingrünung
- 7.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch einheimische und standortgerechte Einzelbäume und Buschgruppen zu gliedern.
- 7.2 Entlang der öffentlichen Abgrenzung des Baugebietes ist ein Pflanzgebot mit standortgerechtem Strauchwerk sowie Bäumen und Baumgruppen der potentiell natürlichen Vegetationen als Sichtschutz bzw. Übergang zur freien Landschaft auf eine Breite von 2,50 m festgesetzt. Vorhandene Bäume und Sträucher sind nach Möglichkeit zu erhalten.
- 7.3 Ausführung bis spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme des Gebäudes in einer geeigneten Jahreszeit (Frühjahr oder Herbst). Die Sträucher/Einzelbäume müssen aus dem Vorkommensgebiet „5.2 Schwäbische und Fränkische Alb“ stammen. Zulässig sind weiterhin regionale, alte Obstgehölze. Koniferen/Nadelbäume sind ausdrücklich nicht zugelassen. Pflanzliste siehe Begründung.

TEIL D - Hinweise

- D1. Allgemeine Hinweise
- 1.1 Sofern diese Bebauungsplanänderung keine konkrete andere Festsetzung trifft, gelten die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes "Kauernhofen Nord-West" sowie die Festsetzungen der Gestaltungs- und der Stellplatz- und Garagensatzung des Markt Eggolsheim in der jeweils gültigen Fassung.
- 1.2 Die bestehende Baumreihe auf Flurstück 1349, Gemarkung Kauernhofen (welche sich außerhalb des Baugebiets befindet), gilt als Tabufläche während der Bauphase!

VERFAHRENSVERMERK

A) Der Markt Eggolsheim hat in der Sitzung vom 07.12.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

B) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.01.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.01.2024 bis 29.02.2024 beteiligt.

C) Der Entwurf des Bebauungsplan in der Fassung vom 23.01.2024 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.01.2024 bis 29.02.2024 öffentlich ausgelegt.

D) Der Markt Eggolsheim hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 19.03.2024 den Bebauungsplan gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.03.2024 als Satzung beschlossen

Markt Eggolsheim, den 20.3.24

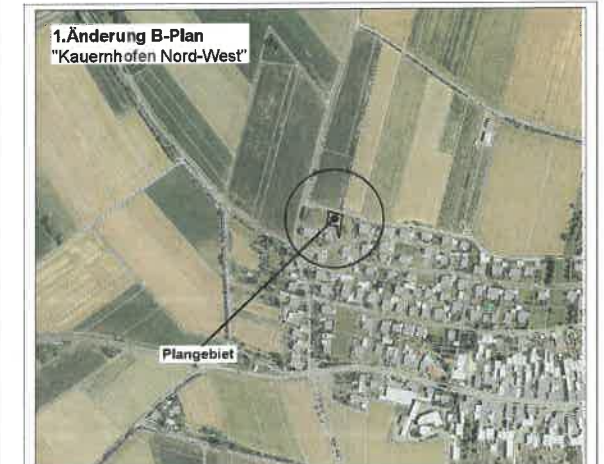
(Claus Schwarzmann, 1. Bürgermeister)

G) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 Bau GB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Markt Eggolsheim, den 20.3.24

(Gemeinde, Siegel)

(Claus Schwarzmann, 1. Bürgermeister)



Übersichtslageplan M: unmaßstäblich



PROJEKT

Markt Eggolsheim



1. Änderung
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
"Kauernhofen Nord-West"

DARSTELLUNG

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
M 1:1000

Fassung vom 12.03.2024

Höchstatter Straße 2a
91330 Eggolsheim
fon 09545 - 3598050
fax 09545 - 35980599
info@sauer-harrer.de



INGENIEURBÜRO
SAUER+HARRER