

Präambel

Der Markt Egloffstein erlässt, gemäß Marktgemeinderatsbeschluss vom 06.02.2018 nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) die 1. Bebauungsplanänderung "Schlehbühl" in Egloffstein in der Fassung vom 26.01.2018, bestehend aus der Bebauungsplanänderung und der Begründung, als Satzung.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl 2007, S. 588) zuletzt geändert Inhaltsübersicht und Art. 84 geändert (§ 3 G vom 24.07.2015, 296)

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 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
1.2 Beschränkung der Wohneinheiten (§ 9 Nr. 1 Abs. 6 BauGB)
Zulässig sind max. 2 Wohneinheiten je Bauparzelle.

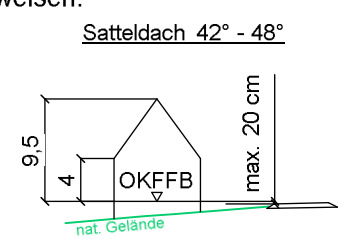


2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

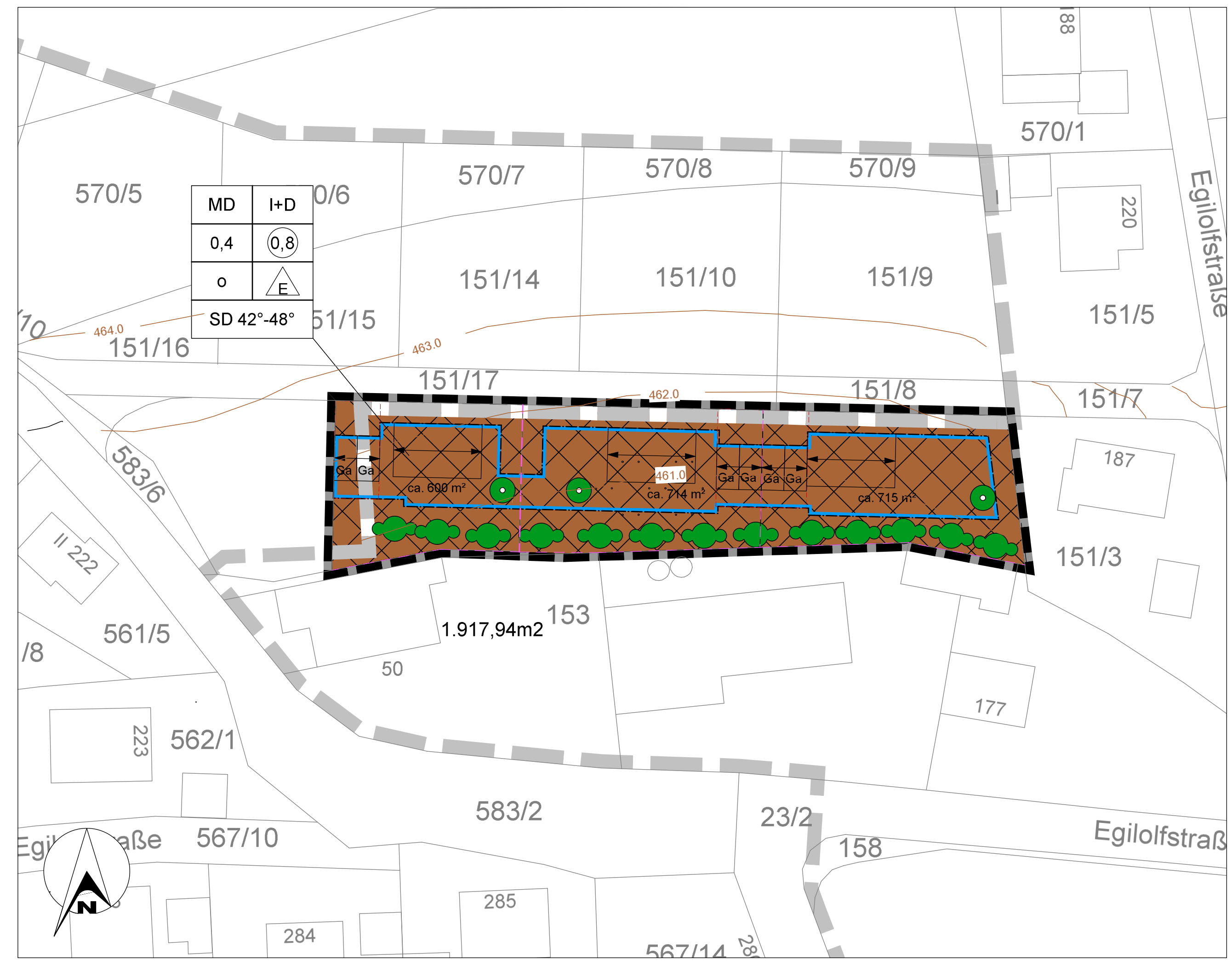
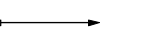
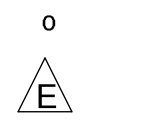
- 2.1 Zahl der Vollgeschosse
Maximal sind zwei Vollgeschosse zulässig, das zweite Vollgeschoss ist nur als Dachgeschoss zulässig: Z = I+D

I+D

- 2.2 Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß (§§ 16, 17 und 19 BauNVO) 0,40
Überschreitung der Grundfläche: Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO gültigen Vorschrift mit nicht vollflächig versiegelten Stellplätzen und Zufahren (Rasenfugenpflaster, Dränplaster) um weitere 50% überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO).
2.3 Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauNVO) 0,80
2.4 Mindestgröße Baugrundstücke, neue Grundstücksgrenzen
Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 600 m² bei Einzelhausbebauung. Die Grundstücksgrenzen sind wie im Planteil dargestellt, verbindlich auszuweisen.
2.5 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
2.5.1 Firsthöhe
Die maximale talseitige Firsthöhe beträgt 9,5 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (OKFFB) bis zum oberen Abschluss der Dachhaut.
2.5.2 Traufhöhe
Die maximale talseitige Traufhöhe beträgt 4,0 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (OKFFB) bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit dem äußersten Wandabschluss.
2.5.3 Kniestock
Der gemauerte Kniestock ist mit einer Höhe von max. 50 cm zulässig. Die Höhe ist von der Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette zu messen.
2.5.4 Höhenlage
Die Höhe der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (OKFFB) darf max. 20 cm über dem zukünftigen, am Grundstück angrenzenden Straßenniveau liegen. Maßgebend ist das Straßenniveau auf Höhe der Gebäudeachse. Die Höhendifferenzen zum Fahrbahn- oder Gehwegrand bzw. zum benachbarten Grundstück müssen durch Böschungen auf dem eigenen Grundstück überwunden werden.



- 2.5.5 Dem Bauantrag ist ein Höhenschnitt mit Darstellung der Höhenlage der Gebäudeteile in Bezug auf das natürliche Gelände und die Erschließungsstraße beizulegen.
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)
Nur Einzelhäuser zulässig
3.2 Abweichend hierzu sind Garagen im Sinne des Art. 6 Abs. 9 BayBO auf den im Plan eingetragenen Flächen zulässig, auch wenn diese mit dem Hauptgebäude verbunden sind.
3.3 Baugrenze
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.
3.4 Die Firstrichtung (Stellung der baulichen Anlage) ist zwingend wie im Bebauungsplan dargestellt einzuhalten.
3.5 Nebengebäude sind nur in Verbindung mit der Garage zulässig. Bauhütten/-Container sind nach Fertigstellung der Gebäude unverzüglich zu beseitigen.
3.6 Bauliche Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Festsetzungen zu den erstellenden Verkehrsflächen sind dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Schlehbühl" zu entnehmen. Es sind ausreichende Trassen für Versorgungsleitungen vorzusehen. Die Verkehrsflächen sind im bestehenden Bebauungsplan "Schlehbühl" dargestellt.
5. Hauptversorgungsanlagen und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
5.1.1 Bestehende Versorgungsleitungen
Der Bestand und die Sicherheit von bestehenden unterirdischen Versorgungsleitungen ist zu gewährleisten. Auf die Einhaltung der Baumschutzanweisungen der öffentlichen Versorgungsträger wird hingewiesen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen\* der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Auf Trassen mit Versorgungsleitungen dürfen keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher gepflanzt werden.
5.1.2 Die einschlägigen Richtlinien des DVGW zu beachten. Die Arbeitsblätter „W405 Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und „W331 Hydranten Richtlinien sind anzuwenden.
6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
6.1 Pflanzgebote für Bäume innerhalb der privaten Grundstücksflächen
Je Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger Laub- oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen, um das Baugebiet zu durchgrünen. Der Standort ist frei wählbar. Nadelgehölzhecken sind im gesamten Plangebiet unzulässig.
6.2 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 (Versickerungsfähigkeit mind. 1.330 l/s ha), Natursteinpflaster und Betonpflaster mit Splitt und Rasenfugen (Fugenanteil mind. 7,5%) herzustellen. Unterirdische Zisternen zum Sammeln von Niederschlagswasser, sowie die Entnahme als Brauchwasser im Garten sind zulässig.
6.3 Pflanzgebot für Sträucher und Hecken auf privaten Grünflächen
Außerhalb der Baugrenze entlang der südlichen Grundstücksgrenzen sind als Abgrenzung zum bestehenden Landwirtschaftlichen Betrieb eine Hecke aus standortheimischen Gehölzen, zur optischen Abgrenzung der Wohnbebauung zu entwickeln. Die Bepflanzung muss spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Wohngebäude hergestellt sein und ist dauerhaft zu pflegen.
7. Sonstige Planzeichen
7.1 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
7.1.1 Vorgeschlagener Standort Garagen
7.1.2 Beispielhafte Darstellung der Gebäude
7.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
7.2.1 Änderungsbereich
7.2.2 Umgrenzung rechtskräftiger Bebauungsplan "Schlehbühl"
7.3 Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
7.4 vorhandene Grundstücksgrenzen
7.5 Flurstücksnummer
7.6 bestehende Gebäude



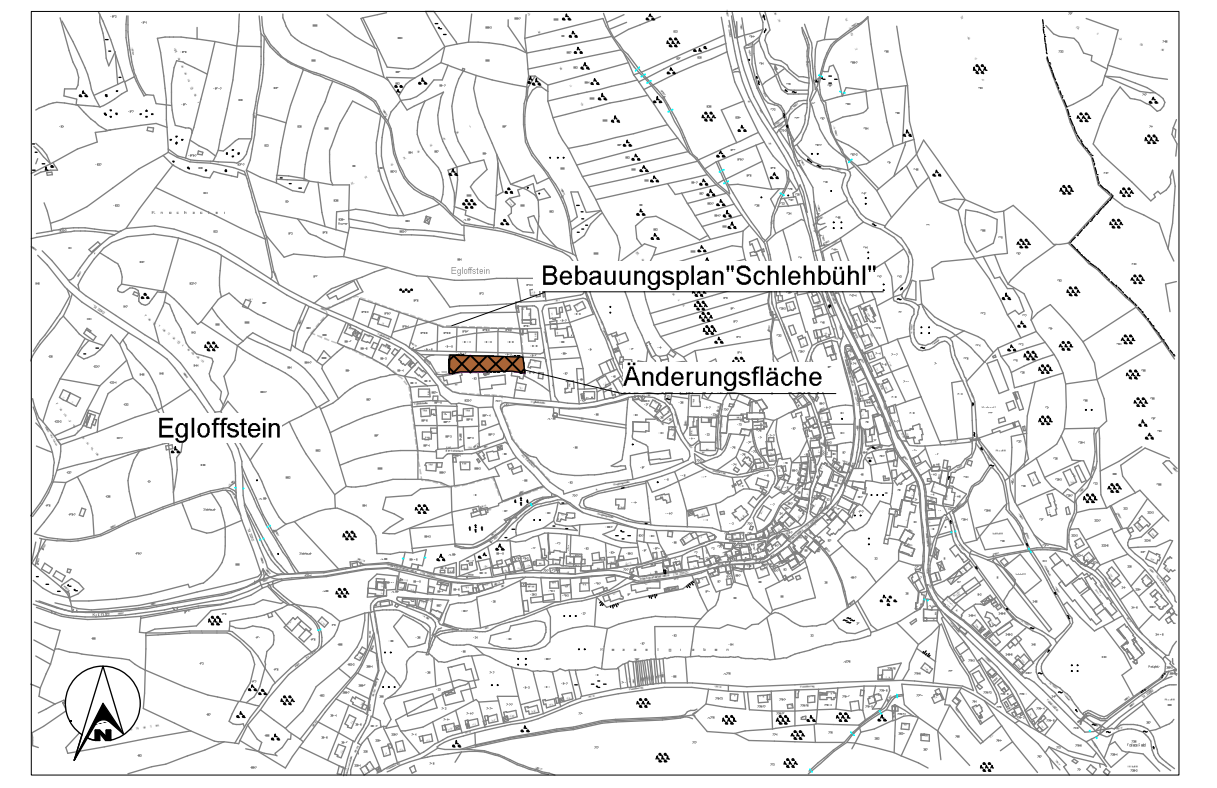
B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungs festsetzungen

- 1. Dachform
1.1 Bei allen Hauptgebäuden sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 42° - 48° festgesetzt.
1.2 Bei Erdgeschossigen Nebengebäuden und Anbauten (Garagen) sind ebenfalls Satteldächer DN 42° - 48° vorgeschrieben. Wenn die Garage in das Hauptdach einbezogen wird, ist eine Abknickung nicht zugelassen. Die Firstrichtung der Garage ist parallel zur Firstrichtung des Hauptdaches auszuführen.
1.3 Asymetrische Dächer sind nicht zugelassen.
1.4 Dachüberstände an Traufe und Giebelwand sind bis max. 50 cm Überstand zulässig.
2. Dacheindeckung und Dachaufbauten:
Die Dacheindeckung hat mit Ziegeln oder Dachsteinen zu erfolgen.
3. Garagen und Stellplätze
3.1 Garagen sind nur innerhalb der dargestellten Flächen bzw. in das Hauptgebäude einbezogen zulässig.
3.2 Der erforderliche Stauraum vor Garagen darf durch Einfriedungen großemäßig nicht beschränkt werden. Im erforderlichen Stauraum dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden. Der erforderliche Stauraum vor geschlossenen Garagen beträgt für PKW mind. 5,0 m zu öffentlichen Erschließungsstraße.
3.3 Garagen aus Wellblech oder aus ähnlicher leichter Bauweise sind nicht zulässig.
3.4 Garagen, die auf der Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden, sind einheitlich zu gestalten. Für die Gestaltung ist die zuerst gebaute Garage maßgebend.
3.5 Stellplätze
Für jede Wohneinheit sind zwingend 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge nachzuweisen. Im erforderlichen Stauraum vor Garagen, dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden. Stellplätze dürfen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen geschaffen werden.
4. Einfriedungen
4.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m Höhe über dem am Grundstück anliegenden Straßenniveau zulässig. Sockel dürfen nicht höher als 20 cm ausgebildet werden, diese sind zusätzlich zur Zaunhöhe von 1,0 m zulässig. Es sind Holzlatten- und Stabgitterzäune zulässig.
4.2 An den seitlichen Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune mit max. 1,0 m Höhe zugelassen. Zur öffentlichen Erschließungsstraße sind Maschendrahtzäune unzulässig. Es ist ebenfalls ein Sockel von 20 cm zusätzlich zur Zaunhöhe von 1,0 m zulässig.
5. 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.
6. Entwässerung von Hofflächen
Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden.
7. Äußere Gestaltung, Gebäudehülle
Die Gebäude sollen durch natürliche Materialien und Farben geprägt sein. Naturholz, Sichtmauerwerk Putz und begrünte Fassaden sind in gedeckten Farben zulässig. Sichtbeton ist in Form von Stützen, Säulen und sonstigen konstruktiven bedingten Bauteilen zulässig.
8. Dachflächenfenster sind bis max. 1,5 m² pro Fenster zulässig.
9. Außenanlagen
9.1 Eine Auffüllung von mehr als 0,5 m im Mittel über dem natürlichen Gelände ist unzulässig.
9.2 Die Geländehöhen der Außenanlagen sind an die Höhe der angrenzenden Wege bzw. an die Höhe der Nachbargrundstücke anzugleichen.
9.3 Stützmauern an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig.
C. Hinweise
1. Altlasten
Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastenverdacht schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim LRA Forchheim unverzüglich zu informieren.
2. Denkmalpflege
Auf den Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG wird hingewiesen. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 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. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.
3. Rückstausicherung, Kellerentwässerung
Die Kellergeschoße sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern.
4. Den Bauherren wird empfohlen ein Baugrundgutachten zur Ermittlung der Gründungssituation anfertigen zu lassen.
5. Baustoffe, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit schädigen und deren Ersatz nach dem Stand der Technik möglich ist, sollen nicht verwendet werden.
6. An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen und Betriebe an, die aktiv bewirtschaftet werden. Mit bei der Bewirtschaftung auftretenden Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen auch während der Abend- und Nachtstunden sowie an Wochenenden und Feiertagen, muss gerechnet werden. Auf dem direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb wird für den Eigenbedarf Holz gesägt. Eine Rinderhaltung wurde aufgegeben. Die vorhandene Halle soll als Lagerhalle umgenutzt werden. Die bestehende Hühnerhaltung umfasst 10 Hühner und 2 Hähne. Werden bei Baumaßnahmen best. Drainagen gefunden, sind diese vor Umbindung und Stilllegung in Rücksprache mit den Bewirtschaftern angrenzender Flächen umzuverlegen.
7. Müllbehälter sind an einer für 3-Achsige Müllfahrzeuge durchgängig befahrbaren Straße bereitzustellen.

VERFAHRENSVERMERKE

- A) Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung am 07.03.2017 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 16.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
B) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.05.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.06.2017 bis 30.06.2017 beteiligt.
C) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.05.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.06.2017 bis 30.06.2017 öffentlich ausgelegt.
D) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.11.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.12.2017 bis 22.01.2018 wiederholt beteiligt.
E) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.11.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.12.2017 bis 22.01.2018 wiederholt öffentlich ausgelegt.
F) Der Markt Egloffstein hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 06.02.2018 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.01.2018 als Satzung beschlossen.

Markt Egloffstein, den \_\_\_/\_\_\_/2018
(Stefan Förtsch, 1. Bürgermeister) (Gemeinde, Siegel)
Markt Egloffstein, den \_\_\_/\_\_\_/2018
(Stefan Förtsch, 1. Bürgermeister) (Gemeinde, Siegel)



Übersichtskarte M 1:10.000

PROJECT: MARKET EGLOFFSTEIN
1. Bebauungsplanänderung "Schlehbühl" in Egloffstein
DARSTELLUNG: BEBAUUNGSPLAN M 1:500 Fassung vom 26.01.2018
ENTWURF: INGENIEURBÜRO SAUER+HARRER
Höchstadter Str. 2a 91330 Egloffstein
fon 09545 - 3598050 fax 09545 - 35980599 info@sauer-harrer.de