



WA	E + DG = II oder E + I + DG = II
0,4	(0,5)
○	E + DG = II : 26-38° oder E + I + DG = II : 22-30°
△	SD + FD + PD + ZD
WH	4,70 m bei E + DG = II 6,50 m bei E + I + DG = II

MD	E + DG = II oder E + I + DG = II
0,4	(0,5)
○	E + DG = II : 26-38° oder E + I + DG = II : 22-30°
△	SD + FD + PD + ZD
WH	4,70 m bei E + DG = II 6,50 m bei E + I + DG = II

WA	E + DG = II
0,4	(0,5)
○	E + DG = II : 28-45°
△	SD
WH	4,70 m bei E + DG = II

WA	E + DG = II oder E + I + DG = II
0,4	(0,5)
○	E + DG = II : 26-38° oder E + I + DG = II : 22-30°
△	SD + FD + PD + ZD
WH	4,70 m bei E + DG = II 6,50 m bei E + I + DG = II

SO	0,5 (0,5)
SD	5-35°
△	SD + FD + PD + ZD
WH	8,50 m max. 15,0 m für technische Aufbauten

Bebauungsplan Nr 12 "Eitensheim Breitenstück" der Gemeinde Eitensheim.

A. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
- WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
 - MD Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO
 - SO Sondergebiet gem. § 11 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung
- WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
 - E + DG oder E + I + DG (II als Höchstgrenze) Erdgeschoss + Dachgeschoss als Vollgeschoss
 - GRZ = 0,4 Grundflächenzahl (Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Garagen, Stellflächen, Zufahrten, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen.)
 - GFZ = 0,5 Geschosflächenzahl
 - Die Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb von Vollgeschossen sind nach § 20 Abs. 3 BauNVO und Art. 83 Abs. 7 Bay BO der Geschosse voll zuzurechnen.
 - Je Wohneinheit ist eine Grundstücksfläche von 200 m² erforderlich.

3. Bauweise, Baugrenze
- offene Bauweise
 - △ Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - SD Satteldach
 - FD Flachdach
 - PD Pultdach
 - ZD Zeltdach
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Baugrenze
 - WH Wandhöhe (Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Außenkante Dachhaut). Die Höhe von Dächern und Giebelflächen bleibt bei der Berechnung der Wandhöhe außer Betracht.

4. Verkehrsflächen
- z.B. 6,50 Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsfläche
 - Strassenverkehrsflächen
 - Strassenbegrenzungslinie
5. Grünflächen
- Baumgruppen / Baumanpflanzung vorgeschlagen
 - Grünflächen, privat (Ortsrandeinguirung)
 - Grünflächen, öffentlich

6. Sonstige Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - Feuerwehr
 - Trafostation
 - Lärmschutzwall
 - Umgrenzung der Fläche, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

B. Hinweise / Darstellungen

- Vorhandene Bebauung
- Grundstücksbegrenzung vorhanden
- Flurstücknummern
- Weitere Wasserschutzzone III
- Nutzungsschablone

C. Hinweise durch Text

- Regenwasser als Brauchwasser in Wohnhäusern ist der Gemeinde anzuzeigen.
- Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mind. 2,5 m Entfernung von den Anlagen der Deutschen Telekom gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand in Einzelfällen unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen der Deutschen Telekom erforderlich.
- Es ist mit Hangwasser, Sickerwasser, Dränagewasser und Grundwasser zu rechnen, entsprechende bauliche Vorkehrungen sind zu treffen. Keller müssen wasserundurchlässig ausgeführt werden und auch gegen Oberflächenwasser gesichert werden.
- Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
- Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
- Die Grenzabstände von Pflanzen gemäß § 47 AGBG sind einzuhalten.
- Die Stellplatzsetzung der Gemeinde Eitensheim ist zu beachten.
- Niederschlagswasser aus den Dachflächen soll auf den Grundstücken gesammelt werden. Das überschüssige Wasser ist breitflächig zu versickern oder an den Regenwasserkanal anzuschließen.
- Heizölbehälter (Erdtanks) müssen gegen Auftrieb geschützt werden.
- Elektronanschluss der geplanten Gebäude erfolgt durch Erdkabel. Hausanschlusskabel enden in Wandnischen oder in Aufputz- Hausanschlusskästen im Keller.
- Bei der Planung von Bäumen im Bereich der Elektroversorgungsleitungen ist die DIN 1998 einzuhalten.

D. Festsetzungen durch Text

10. Bauweise
- Wandhöhe E+DG beträgt max. 4,70 m, gemessen ab Oberkante natürliches Gelände bis Schnittpunkt Wand/Dach. Die Höhe von Dächern und Giebelflächen bleibt bei der Berechnung der Wandhöhe außer Betracht.
 - Wandhöhe bei E+DG beträgt max. 6,50 m, gemessen ab Oberkante natürliches Gelände bis Schnittpunkt Wand/Dach. Die Höhe von Dächern und Giebelflächen bleibt bei der Berechnung der Wandhöhe außer Betracht.
 - Bei einer Wandhöhe zwischen 4,70 m und 6,50 m und einer Dachneigung zwischen 22° und 30° ist auch die Bauweise E + D zulässig.
- SCHEMASCHNITTE:
-

- Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO haben Vorrang gegenüber den Abständen der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen, wobei die eintragsenden Abstände von Baugrenzen zur Grundstücksgrenze jedoch Mindestabstände sind.
- Dächer Hauptgebäude**
 - Es sind gleichschenkelige Satteldächer zulässig (keine "Enthängigkeit") sowie Flachdächer, Pult- und Zeltdächer. Der First muß über die Längsseite des Gebäudes verlaufen. Es sind auch Walmdächer zulässig, Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig. Für Anbauten sind auch Pultdächer von 0° - 30° zulässig.
 - Die Dachneigung wird bei Geschoszahl E + DG mit 26° - 38° festgesetzt, bei Geschoszahl E + I + DG mit 22° - 30° festgesetzt. Die max. Dachneigung bei Pultdächern auf Hauptgebäuden beträgt 20°, dabei darf jedoch eine max. Giebelhöhe von 7,50 m nicht überschritten werden.
 - Dachschneitten sind unzulässig (Negativgauben). Dachgauben sind nur mit einer Dachneigung ab > 30° zulässig, wobei nur Satteldachgauben - keine Schleppgauben ausgeführt werden dürfen. Die Dachseite u. Hauseinheit sind 2 Gauben mit e. Breite von jeweils max. 2,4 m zulässig. Die Länge der Dachgauben darf insgesamt nur 1/3 der Dachlänge des Hauses betragen. Generell ist ein Abstand der Gauben untereinander von mind. 1,5 m einzuhalten.
 - Die traufseitigen Dachvorsprünge sind auf 70 cm begrenzt, die ortsgangseitigen Dachvorsprünge sind auf 50 cm begrenzt, die Traufen sind waagrecht anzuordnen.
- Höhenlage des Geländes**
Entlang der Grundstücksgrenzen sind keine Abgrabungen und Auffüllungen zulässig.
- Äußere Gestaltung der Gebäude**
Bei Doppelhäusern sind die Trauf- bzw. Wandhöhen, die Dachneigungen, die Dachformen, Dachbedeckungen sowie die Fassadengestaltung aufeinander abzustimmen. In diesem Fall ist nur eine Firstrichtung möglich (kein Richtungswechsel an der gemeinsamen Grundstücksgrenze).
- Garagen und Nebengebäude**
 - Garagen bzw. Nebengebäude an der Grenze dürfen eine Gesamtlänge von 9 Meter und eine mittlere Wandhöhe von 3 Meter nicht überschreiten.
 - Garagen müssen vor ihren Einfahrtsseiten einen Stauraum von mind. 5 Meter bis zur Straßenbegrenzungslinie haben. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäumt werden. Oberflächenwasser vor befestigten Garagenzufahrtsflächen darf nicht auf öffentlichen Straßenbrand gelangen. Dies ist durch den Einbau von Rinnen oder ähnlichem zu gewährleisten. Carports und Garagen dürfen mit einem Abstand von 3 Meter zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, wenn sie zur Einfahrtsseite keine Tür oder Tor besitzen. Bei Garagenzufahrten parallel zur Straßenflucht kann die Garage max. auf 3 Meter bis zur straßenseitigen Grundstücksgrenze gesetzt werden.
 - Dächer Garagen
Es sind Satteldächer in der Dachneigung wie das Wohngebäude oder Pultdächer von 0° - 12° Dachneigung zulässig. Walmdächer sind nur bei freistehenden Garagen zulässig. Der First muß über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.
 - Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht in der Ortsrandeinguirung und im Vorgartenbereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude.
 - Eigenständige Nebenanlagen sind auch innerhalb der Ortsrandeinguirung und außerhalb der Baugrenzen, jedoch mit einem Abstand von mind. 3 Meter zur Straßenbegrenzungslinie, zulässig. In der Ortsrandeinguirung ist die Grundfläche von Nebenanlagen auf 15 qm begrenzt.
- Grundstück**
 - Hausdränagen dürfen nicht an das Kanalnetz angeschlossen werden.
 - Stellplätze, Grundstückszufahrten und Hofflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten, soweit darauf kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.
- Grünordnung**
Die Anpflanzungen auf den Privatparzellen (Ortsrandeinguirung) haben nach 5 Jahren nach Bezug des Wohnhauses zu erfolgen.
- Einfriedung**
Die maximale Höhe der Einfriedung beträgt 1,20 m einschließlich eines max. 20 cm hohen Sockels. Mauern sind unzulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet sind keine Maschendrahtzäune erlaubt. Als Einfriedung entlang der Grundstücksgrenzen (Nrn. 1094, 1082 und 209 können entweder Drahtzäune mit einer max. Höhe von 1,80 Meter einschließlich eines max. 0,3 m hohen Sockels oder zu den Baugrundstücken geeignete Natursteinmauern mit einer Höhe von max. 0,9 m einschließlich eines max. 0,3 m hohen Sockels errichtet werden.
- Hausanschlüsse Elektro**
Elektroverteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune integriert, dh. auf Privatgrund gesetzt.
- Immissionsschutz**
Die Fenster im Dachgeschoß in der ersten Häuserzeile hinter dem Lärmschutzwall sind in der Schallschutzklasse 3 auszuführen.
- Bodendenkmäler**
Mit den Bauarbeiten zur Herstellung von Gebäuden bzw. mit Aushubarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Arbeiten durch das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Grabungsbüro Ingolstadt, Tel. 0841/638 ausdrücklich freigegeben worden sind. Entsprechende Erlaubnisanträge sind an das Landratsamt Eichstätt zu richten.

E. Verfahrensvermerke:

- Der Gemeinderat der Gemeinde Eitensheim hat am 16.04.2009 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Breitenstück" beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 21.01.2010 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind mit Schreiben vom 28.01.2010 am Verfahren beteiligt worden.
- Der Planentwurf zur Änderung mit Begründung hat in der Zeit vom 01.02.2010 bis 02.03.2010 öffentlich ausliegen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 21.01.2010 mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekannt gemacht.
- Der Gemeinderat hat die Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger am 18.03.2010 geprüft. Der Bebauungsplan mit Begründung wurde am 18.03.2010 als Satzung beschlossen.

Eitensheim, Siegel, Stampfer
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss vom 18.03.2010 ist am _____ durch Anschlag an den Amtstafeln ortsüblich bekannt gemacht worden. Der geänderte Bebauungsplan liegt mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereit. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan samt Begründung in Kraft und ist rechtsverbindlich (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Eitensheim, Siegel, Stampfer
1. Bürgermeister

Architekturbüro
Josef Böhm
Am Weinberg 21
85072 Eichstätt
Tel. 08421/4027 Fax 5443

ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 12 GEMEINDE EITENSHEIM "EITENSHEIM BREITENSTÜCK"