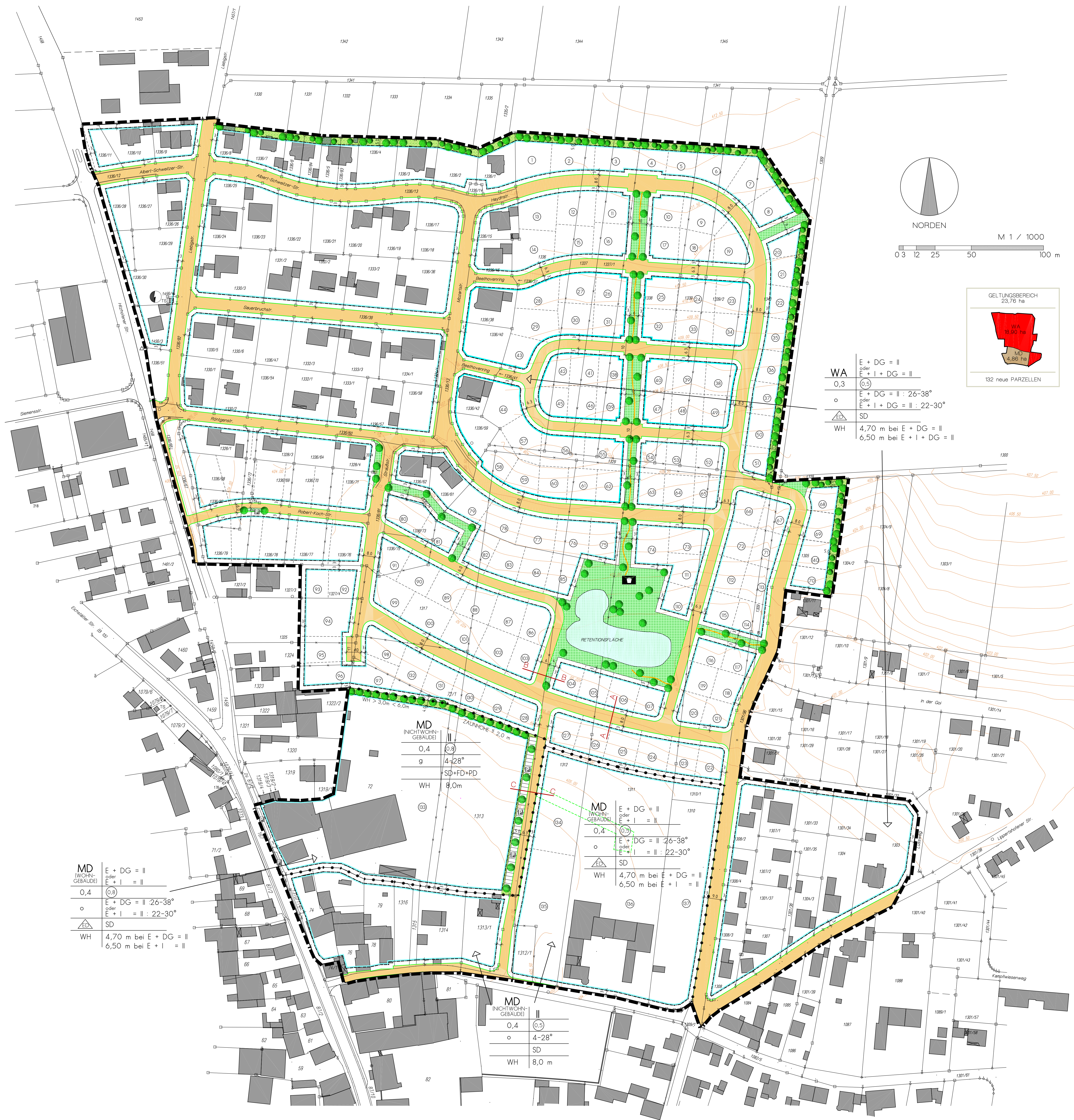
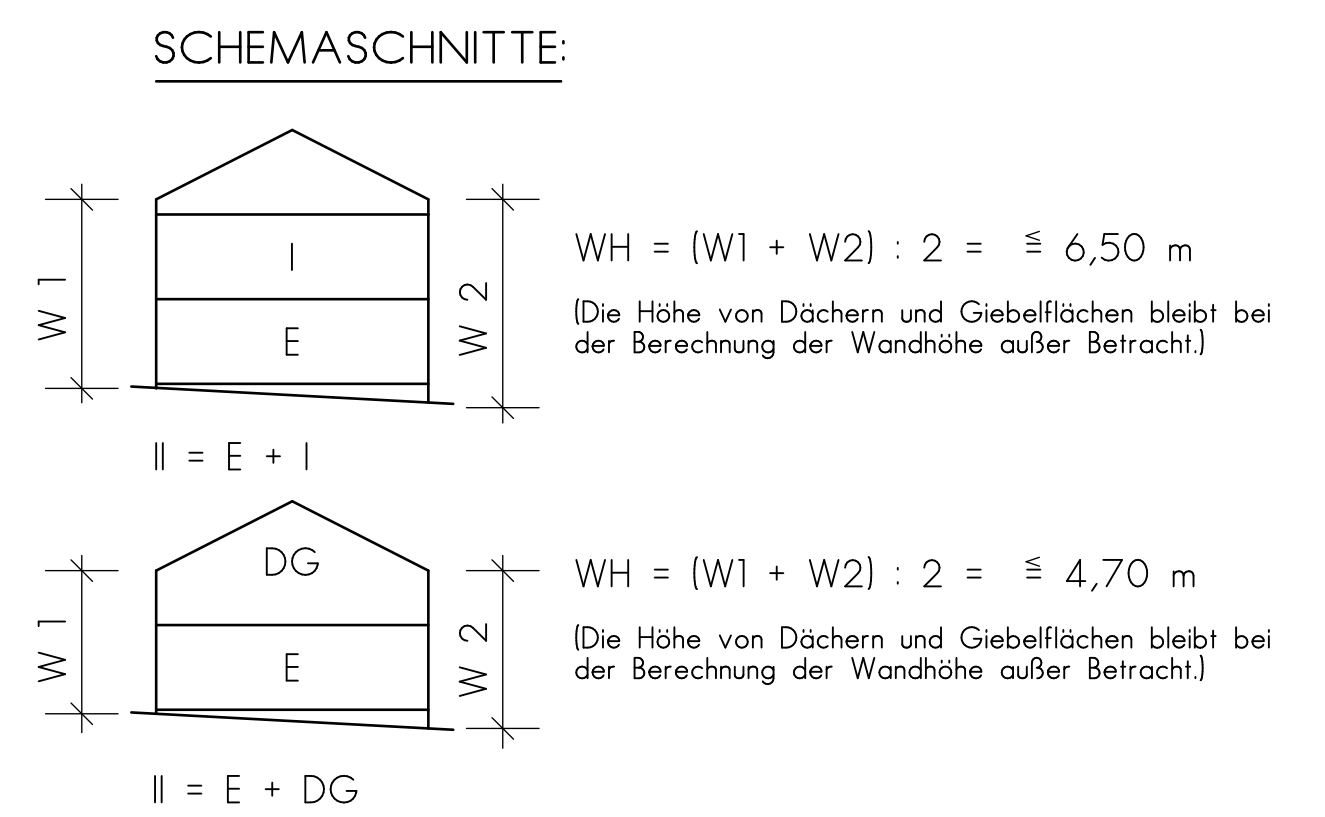


Bebauungsplan Nr 11 "Eitensheim Nord"
der Gemeinde Eitensheim.



A. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
MD	Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
E + DG oder E + I	II als Höchstgrenze Erdgeschoss + Dachgeschoss als Vollgeschoss II als Höchstgrenze 2 Vollgeschosse
GRZ = 0,3	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 = 0,3	Geschossflächenzahl

In einer Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohneinheit (WE), in einem Einzelhausgebäude sind max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig. Die Mindestgröße einer Bauparzelle wird bei einer Doppelhausbauweise auf mind. 300 m² (für eine Doppelhaushälfte), bei einer Einzelhausbauweise auf mindestens 400 m² festgelegt.

MD

MD	Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO
E + DG oder E + I oder II	II als Höchstgrenze Erdgeschoss + Dachgeschoss als Vollgeschoss II als Höchstgrenze 2 Vollgeschosse 2 Vollgeschosse
GRZ = 0,3	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 = 0,3	Geschossflächenzahl

Techn. Aufbauten (z.B. Silobauten) sind, soweit sie nicht mehr als 1/5 der Gebäudegrundfläche überdecken und eine Gesamthöhe von 12 m (gemessen ab Gelände) nicht überschreiten, zulässig.

3. Bauweise, Baugrenze

o	offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise
SD	Einzel- und Doppelhäuser zulässig
SD	Satteldach
FD	Fachdach
PD	Pultdach
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
—	Baugrenze

4. Verkehrsflächen

z.B.	Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsfläche
—	Straßenverkehrsflächen
—	Straßenbegrenzungslinie
■	Parkfläche

5. Grünflächen

●	Baumgruppen / Baumpflanzung vorgeschlagen
■	Grünflächen, privat (Ortsrandengrünung)
■	Grünflächen, öffentlich

6. Sonstige Festsetzungen

—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
■	Kinderspielfeld
■	Regensammelleich
●	Trafostation

B. Hinweise / Darstellungen

■	Vorhandene Bebauung
⑫	Parzellenummer
—	Grundstückbegrenzung vorhanden
—	Grundstückbegrenzung auflösen
—	Grundstückbegrenzung geplant
210	Flurstücknummern
—	Nutzungsschablone
—	Höhenschichtlinien

C. Hinweise durch Text

- Regenwasser als Brauchwasser in Wohnhäusern ist der Gemeinde anzuzeigen.
- Bei der Durchführung von Baupflanzungen 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 ABGB 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.
- Heizbehälter (Erdrank) müssen gegen Auftrieb gesichert werden.
- Elektronenschluss der geplanten Gebäude erfolgt durch Erdkabel Hausanschlusskabel enden in Wandrischen oder in Aufputz-Hausanschlusskästen im Keller.
- Bei der Planung von Bäumen im Bereich der Elektroversorgungsleitungen ist die DIN 1998 einzuhalten.
- Bodendenkmäler: Etwasige Bodenlinie unterliegen der Meldepflicht nach Art 8 DStG. Das Grabungsbüro dinstgost.de des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist umgehend zu informieren (Tel. 0841/1638).

D. Festsetzungen durch Text

- 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+I 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.
- Dächer Hauptgebäude**
 - Es sind nur gleichschenkelige Satteldächer zulässig (keine "Enföhligkeit"). 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 Geschoszhöhe E + DG mit 26° - 38° festgesetzt, bei Geschoszhöhe E + I mit 22° - 30° festgesetzt.
 - Dachneigungen sind unzulässig (Negativgebäude):** Dachneigungen sind nur mit einer Dachneigung ab 30° zulässig, wobei nur Satteldachneigungen ausgeführt werden dürfen. Je Dachseite und Hausneigung sind 2 Giebeln von jeweils max. 2,4 m zulässig. Die Länge der Dachneigung darf insgesamt nur 1/3 der Dachlänge des Hauses betragen. Generell ist ein Abstand der Giebeln untereinander von mind. 1,5 m einzuhalten.
 - Die horizontalen Dachvorsprünge sind auf 70 cm begrenzt, die ortsgewässigen 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, Dachhängeformen sowie die Fassadengestaltung aufeinander abzustimmen. In diesem Fall ist nur eine Färbung möglich (kein Richtungswechsel an der gemeinsamen Grundstücksgrenze).

E. Verfahrensvermerke:

- Der Gemeinderat hat am 13.05.2003 die Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet Nr. 11 "Eitensheim Nord" beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 06.11.2003 ortsblich bekannt gemacht.
Eitensheim, 16.12.2004 Siegel 1. Bürgermeister
- Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Versammlung am 01.12.2003 und öffentliche Auslegung vom 07.12.2003 bis 08.12.2003.
Eitensheim, 16.12.2004 Siegel 1. Bürgermeister
- Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind mit Schreiben vom 06.11.2003 am Verfahren beteiligt worden.
Eitensheim, 16.12.2004 Siegel 1. Bürgermeister
- Der Gemeinderat hat am 04.05.2004 den Planentwurf mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Eitensheim, 16.12.2004 Siegel 1. Bürgermeister
- Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 05.11.2004 bis 06.12.2004 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB) Ort und Dauer der Auslegung wurden am 27.10.2004 mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist verarbeitet werden können, ortsblich durch Anschlag an den Amtstafel bekannt gemacht.
Eitensheim, 16.12.2004 Siegel 1. Bürgermeister
- Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange am 14.12.2004 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 14.12.2004 mit Begründung in der Fassung vom 25.09.2003 wurde am 14.12.2004 als Satzung beschlossen.
Eitensheim, 16.12.2004 Siegel 1. Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss vom 14.12.2004 ist am 18.02.2005 durch den Anschlag an den Amtstafel ortsblich bekannt gemacht worden und liegt mit der Begründung zu jedem Manns Einacht 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, 21.02.2005 Siegel 1. Bürgermeister

- Garagen und Nebengebäude
- Die Gesamtlänge von Garagen an der Grenze darf 9 m nicht überschreiten einschli. Nebengebäude.
- Garagen müssen vor ihren Einfahrtseiten einen Stauraum von mind. 5 m bis zur Straßenbegrenzungslinie haben. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden. Oberflächenwasser vor betriebl. Garagenzufahrten darf nicht auf öffentlichen Straßengrund gelangen. Dies ist durch den Einbau von Rinnen oder ähnlichem zu gewährleisten.
- 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.
- Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht in der Ortsrandengrünung und im Vorgartenbereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude.
- Eigenständige Nebenanlagen entlang der öffentlichen Straßenflächen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Nebengebäude $\leq 15\text{ m}^2$ sind auch außerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Ortsrandengrünung zulässig, jedoch nicht im Vorgartenbereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude.
- Grundstück
- Hausdränagen dürfen nicht an das Kanalsystem angeschlossen werden.
- Stellplätze, Grundstückszufahrten und Hofflächen sind wasserundurchlässig zu gestalten, soweit darauf kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.
- Grünordnung: Die Anpflanzungen auf den Privatparzellen (Ortsrandengrünung) haben nach 5 Jahren nach Bezug des Wohnhauses zu erfolgen.
- Einfriedung: Die maximale Höhe der Einfriedung beträgt 120 cm einschließlich eines max. 20 cm hohen Sockels. Mauern sind unzulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugbiet sind keine Maschendrahtzäune erlaubt. Zur freien Landschaft hin dürfen nur Drahtzäune ohne Sockel errichtet werden. Die Einfriedung der Teilfläche RfH 72, 72/1 und 1313 Brandl kann mit einer max. Höhe von 2,00 m ausgeführt werden.
- Hausanschlüsse Elektro: Elektroverleitschritte werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zone integriert, dh. auf Privatgrund gesetzt.

Gefertigt:
Eitensheim, 14.12.2004
gez. MO, TS

Architekturbüro
Johann Bichl
Am Weinberg 21
85072 Eitensheim
Tel. 08421/4027 Fax 5443

**ÄNDERUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 11
GEMEINDE EITENSHEIM
"EITENSHEIM NORD"**