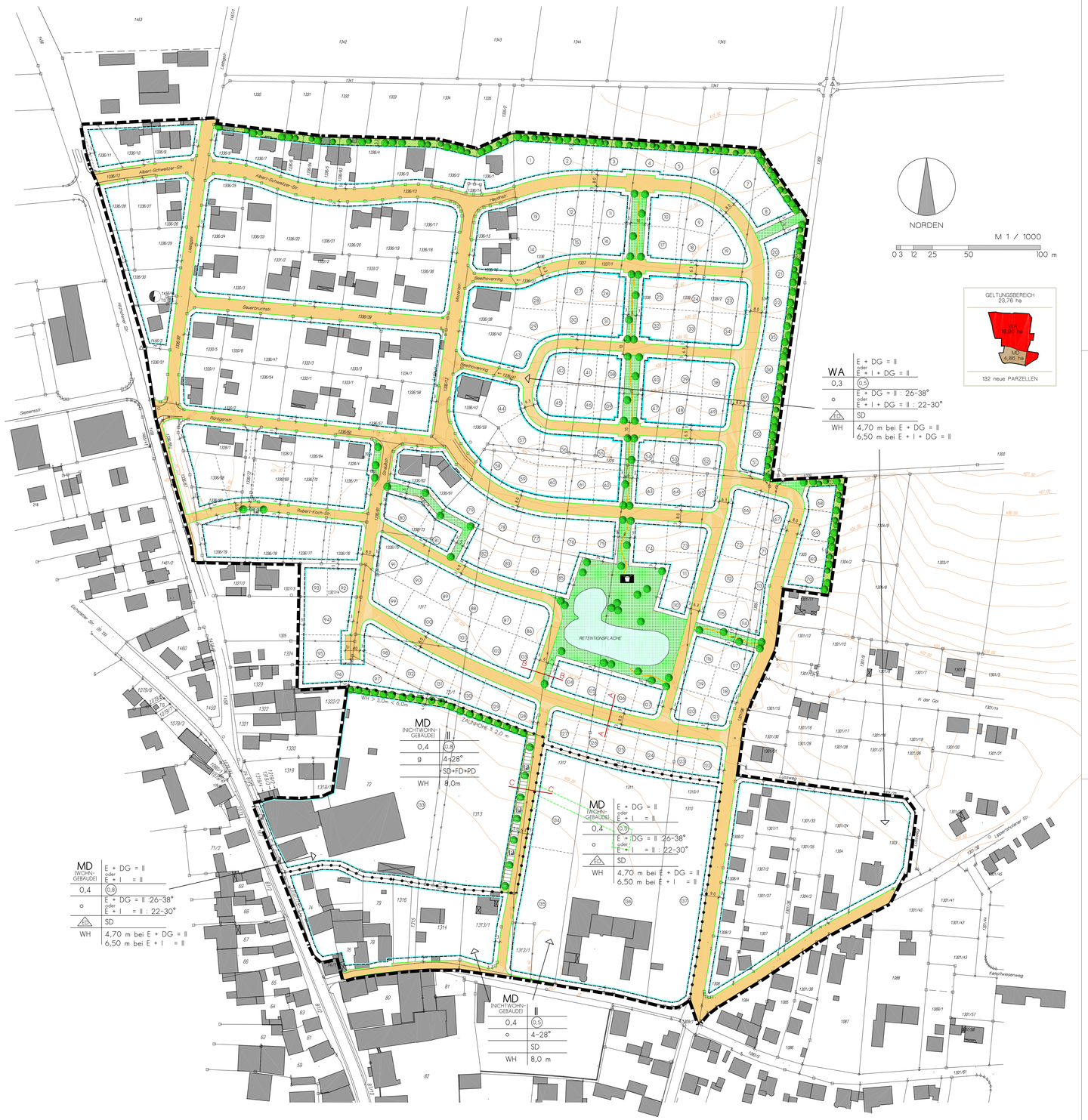


Bebauungsplan Nr 11 "Eitensheim Nord" der Gemeinde Eitensheim.

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 oder (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 = 0,5 — 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 Doppelhausbebauung auf mind. 300 m² (für eine Doppelhaushälfte), bei einer Einzelhausbebauung auf mindestens 400 m² festgelegt.

MD — Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO:

E + DG oder E + I oder II — (II als Höchstgrenze) Erdgeschoß + Dachgeschoß als Vollgeschoß oder (II als Höchstgrenze) 2 Vollgeschoße, oder 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 = 0,5 — Geschoßflächenzahl

Techn. Aufbauten (z.B. Silobauten) sind, soweit sie nicht mehr als 1/3 der Gebäudegrundfläche überdecken und eine Gesamthöhe von 12 m (gemessen ab Gelände) nicht überschreiten, zulässig.

3. Bauweise, Baugrenze

o — offene Bauweise

g — geschlossene Bauweise

ED — Einzel- und Doppelhäuser zulässig

SD — Satteldach

FD — Flachdach

PD — Pultdach

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

P — Parkfläche

5. Grünflächen

Baumgruppen / Baumanpflanzung vorgeschlagen

Grünflächen, privat (Ortsrandeingrünung)

Grünflächen, öffentlich

6. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans

Kinderspielplatz

Regensammelteich

Trafostation

B. Hinweise / Darstellungen

Vorhandene Bebauung

12 — Parzellennummer

Grundstücksbegrenzung vorhanden

Grundstücksbegrenzung aufzulassen

Grundstücksbegrenzung geplant

210 — Flurstücknummern

Nutzungsschablone

Höhenschichtlinien

C. Hinweise durch Text

1.0 Regenwasser als Brauchwasser in Wohnhäusern ist der Gemeinde anzuzeigen.

2.0 Bei der Durchführung von Baumpflanzungen 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.

3.0 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.

4.0 Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.

5.0 Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

6.0 Die Grenzabstände von Pflanzen gemäß § 47 AGBGB sind einzuhalten.

7.0 Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Eitensheim ist zu beachten.

8.0 Niederschlagswasser aus den Dachflächen soll auf den Grundstücken gesammet werden. Das überschüssige Wasser ist breitflächig zu versickern oder an den Regenwasserkanal anzuschließen.

9.0 Heizölbehälter (Erdtanks) müssen gegen Auftrieb geschützt werden.

10.0 Elektroanschluss der geplanten Gebäude erfolgt durch Erdkabel. Hausanschlusskabel enden in Wandnischen oder in Aufputz- Hausanschlusskästen im Keller.

11.0 Bei der Planung von Bäumen im Bereich der Elektroversorgungsleitungen ist die DIN 1998 einzuhalten.

12.0 Bodendenkmäler
Etwaige Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG. Das Grabungsbüro dingolstadt des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist umgehend zu informieren (Tel. 0841/1638)

D. Festsetzungen durch Text

1.0 Bauweise

1.1 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.

1.2 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO haben Vorrang gegenüber den Abständen der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen, wobei die eingetragenen Abstände von Baugrenzen zur Grundstücksgrenze jedoch Mindestabstände sind.

2.0 Dächer Hauptgebäude

2.1 Es sind nur gleichschenkelige Satteldächer zulässig (keine "Einhüftigkeit"). 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.

2.2 Die Dachneigung wird bei Geschoßzahl E + DG mit 26° - 38° festgesetzt, bei Geschoßzahl E + I mit 22° - 30° festgesetzt.

2.3 Dacheinschnitte sind unzulässig (Negativgauben)
Dachgauben sind nur mit einer Dachneigung ab > 30° zulässig, wobei nur Satteldachgauben - keine Schleppgauben ausgeführt werden dürfen.
Je Dachseite und Hauseinheit sind 2 Gauben mit einer 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.

2.4 Die traufseitigen Dachvorsprünge sind auf 70 cm begrenzt, die ortgangseitigen Dachvorsprünge sind auf 50 cm begrenzt, die Traufen sind waagrecht anzuordnen.

3.0 Höhenlage des Geländes

Entlang der Grundstücksgrenzen sind keine Abgrabungen und Auffüllungen zulässig.

4.0 Äußere Gestaltung der Gebäude

Bei Doppelhäusern sind die Trauf- bzw. Wandhöhen, die Dachneigungen, die Dachformen, Dacheindeckungen sowie die Fassadengestaltung aufeinander abzustimmen. In diesem Fall ist nur eine Firstrichtung möglich (kein Richtungswechsel an der gemeinsamen Grundstücksgrenze).

5.0 Garagen und Nebengebäude

5.1 Die Gesamtlänge von Garagen an der Grenze darf 9 m nicht überschreiten einschl. Nebengebäude.

5.2 Garagen müssen vor ihren Einfahrtsseiten einen Stauraum von mind. 5 m bis zur Straßenbegrenzungslinie haben. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden. Oberflächenwasser vor befestigten Garagenzufahrtsflächen darf nicht auf öffentlichen Straßengrund gelangen. Dies ist durch den Einbau von Rinnen oder ähnlichem zu gewährleisten.

5.3 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.

5.4 Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht in der Ortsrandeingrünung und im Vorgartenbereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude.

5.5 Eigenständige Nebenanlagen entlang der öffentlichen Straßenflächen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
Nebengebäude < 15 m³ sind auch außerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Ortsrandeingrünung zulässig, jedoch nicht im Vorgartenbereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude.

6.0 Grundstück

6.1 Hausdränagen dürfen nicht an das Kanalnetz angeschlossen werden.

6.2 Stellplätze, Grundstückszufahrten und Hofflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten, soweit darauf kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.

7.0 Grünordnung

Die Anpflanzungen auf den Privatparzellen (Ortsrandeingrünung) haben nach 5 Jahren nach Bezug des Wohnhauses zu erfolgen.

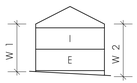
8.0 Einfriedung

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.
Zur freien Landschaft hin dürfen nur Drahtzäune ohne Sockel errichtet werden.
Die Einfriedung der Teilfläche Flnr. 72, 72/1 und 1313 (Brandl) kann mit einer max. Höhe von 2,00 m ausgeführt werden.

9.0 Hausanschlüße Elektro

Elektroverteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune integriert, dh. auf Privatgrund gesetzt.

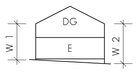
SCHEMASCHNITTE:



WH = (W1 + W2) : 2 = ≤ 6,50 m

(Die Höhe von Dächern und Giebelflächen bleibt bei der Berechnung der Wandhöhe außer Betracht.)

II = E + I



WH = (W1 + W2) : 2 = ≤ 4,70 m

(Die Höhe von Dächern und Giebelflächen bleibt bei der Berechnung der Wandhöhe außer Betracht.)

II = E + DG

E. Verfahrensvermerke:

1. 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 ortsüblich bekannt gemacht.

Eitensheim, 16.12.2004 Siegel 1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Versammlung am 01.12.2003 und öffentliche Auslegung vom 07.11.2003 bis 08.12.2003

Eitensheim, 16.12.2004 Siegel 1. Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten 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

4. Der Gemeinderat hat am 04.05.2004 den Planentwurf mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Eitensheim, 16.12.2004 Siegel 1. Bürgermeister

5. 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 vorgebracht werden können, ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekannt gemacht.

Eitensheim, 16.12.2004 Siegel 1. Bürgermeister

6. 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

7. Der Satzungsbeschluss vom 14.12.2004 ist am 18.02.2005 durch den Anschlag an den Amtstafeln ortsüblich bekannt gemacht worden und 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, 21.02.2005 Siegel 1. Bürgermeister

Gefertigt:
Eichstätt, 14.12.2004
gez. MO., TS.

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

ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 11 GEMEINDE EITENSHEIM "EITENSHEIM NORD"

01.113-24