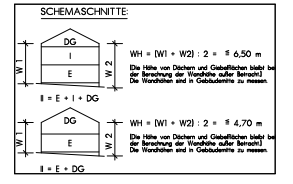


- ### Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Eitensheim 'Eitensheim Süd'
- #### A. Festsetzungen
1. Art der baulichen Nutzung
WA
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung
WA
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
E + DG
B als Höchstgrenze Erdgeschoss - Dachgeschoss als Vollgeschoss
E + I + DG
B als Höchstgrenze 2 Vollgeschosse.
- GRZ = 0,4**
Grundstücksmass
Bei der Ermittlung der Grundstücksmass sind die Grundflächen von Vorgärten, Terrassen, Zufahrten, Halteanlagen nach § 12 BauNVO und bauliche Anlagen innerhalb der Gebäudedachfläche mitzurechnen!
- GFZ = 0,3**
Geschäftshäufigkeit
- Je Wohnmeter (WV) ist eine Grundstücksfläche von 200 m² erforderlich.
- #### B. Bauweise, Baugruppe
- Offene Bauweise
 - SD
Seriell
 - FD
Häuflich für Anbauten, Garagen und Nebengebäude
 - PD
Fühlos (für Anbauten, Garagen und Nebengebäude)
 - WD
Wohnsch
 - WH
Baugruppe
- WH: Wohnfläche (Schichtfläche) zwischen Außenzone Außenwand und Außenzone Dachstuhl.
Die Höhe von Dachziegel und Gebäudeteil bleibt bei der Bemessung der Wohnfläche außer Betracht!
Die Wohnfläche sind in Gebäudemasse zu messen.
- #### C. Verkehrsflächen
- Streifenverkehrsfläche
 - Streifenverkehrsfläche
- #### D. Grünflächen
- Grünflächen, öffentlich
- #### E. Sonstige Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WA**
E = DG = II
E + I + DG = II
0,4
E = DG = II 20-38°
E + I + DG = II 22-30°
SD
4,70 m bei E + DG = II
6,50 m bei E + I + DG = II
- Wohnfläche
4,70 m bei E + DG = II
6,50 m bei E + I + DG = II
- #### F. Geltungsbereich
- 49 PARZELLEN
- #### G. Hinweise / Darstellungen
- Vorhandene Bebauung
 - Grundstücksgrenzung vorhanden
 - Hausrisen
 - Nutzungshelike

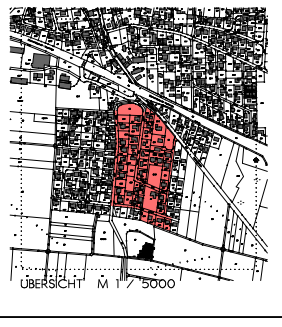
- #### C. Hinweise durch Text
- 10 Regenwasser als Brauchwasser in Wohnbauten ist der Gemeinde zuzugewiesen.
 - 20 Bei der Durchführung von Bauvorhaben ist darauf zu achten, daß die Bäume in mind. 2,5 m Entfernung von den Außen- der Dachziegel- Fasien gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand in Einzelfällen unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Anlage der Dachziegel- Fasien erforderlich.
 - 30 Es ist mit Regenwasser, Schmutzwasser, Drainagewasser und Grundwasser zu rechnen, entsprechende bauliche Vorkehrungen sind zu treffen. Keller müssen wasserundurchlässig ausgeführt werden und auch gegen Oberflächennasser geschützt werden.
 - 40 Seiten sind im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserbeobachtungen als notwendig anzusehen, und diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
 - 50 In Fällen auf keinen Fall vorzuziehende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders in Baugruben zu beachten.
 - 60 Die Grundbesitzer von Flächen gemäß § 47 a BGB sind anzuhören.
 - 70 Die Bebauung der Gemeinde Eitensheim ist zu beachten.
 - 80 Hausbauten sind im Falle von Anbauten gegen Auftrieb geschützt werden.
 - 90 Die Bauweise der gesamten Gebäude erfolgt durch Erdbeben- Hausanforderungen werden in Wohnbauten oder in Aufzugs- Hausanforderungen in Keller.
 - 100 Bei der Planung von Bäumen im Bereich der Elektroverorgungsleitungen ist die DIN 1998 anzuhören.

- #### D. Festsetzungen durch Text
- 10 Bauweise
1) Wohnfläche bei E + DG beträgt max. 4,70 m, gemessen ab Oberkante nördliches Gebäude bei Einbauten; West/Dach.
Wohnfläche bei E + I + DG max. 6,50 m.



- 12 Die Hausneigung nach Art 6 BauNVO haben Vorgesetzte der Abstände der Baugruben zu den Grundstücksgrenzen, wobei die entsprechenden Abstände von Baugruben zur Grundstücksgrenze jeweils Mindestabstände sind.
- 20 Dächer Hauptgebäude
Es sind nur gleichschielende Satteldächer zulässig (siehe "Schiefe"!). Der First muß über die Höhe des Gebäudes ragen.
Es sind auch Walmdächer zulässig, Kippwinkeländerer sind nicht zulässig. Für Anbauten sind auch Pultdächer mit 0° - 30° zulässig.
- 22 Die Dachneigung wird bei Geschosshöhe E + DG mit 20° - 38° festgesetzt, bei Geschosshöhe E + I + DG mit 22° - 30° festgesetzt.
- 23 Dachneigebereiche sind unzulässig. Regenabfuhr
Dachgebäude sind nur mit einer Dachneigung ab 30° zulässig, wobei nur Satteldächer - keine Halbsteildächer - zulässig sind.
Die Dachziegel und Hausziegel sind 2 Giebeln mit einer Breite von max. 2,4 m zulässig.
Gesamt ist ein Nebendach zulässig, Kippwinkeländerer sind nicht zulässig. Die Gesamtlänge der Dachgebäude darf insgesamt nur 1/3 der Dachlänge betragen.
- 24 Die aufzustiegenden Dachneigungen sind auf 70° begrenzt, die entsprechenden Dachneigungen sind auf 50° begrenzt, die Treppen sind wasserfest auszuführen.

- 30 Höhepunkte des Gebäudes
Ermittlung der Grundstücksgrenzen sind keine Abgrabungen und Aufkürzungen zulässig.
- 40 Außen Gestaltung der Gebäude
Bei Doppelhäusern sind die Treuf- form- Wohnflächen, die Dachformen, Dachneigungen sowie die Fassadengestaltung aufeinander abzustimmen. In diesem Fall ist zur eine Einmündung möglich beim Einbau von Fenstern oder sonstigen Grundstücksanlagen.
- 50 Garagen und Nebengebäude
51 Die Gestaltung von Garagen an der Grenze darf 9 m nicht überschreiten einseitig Nebengebäude.
52 Garagen müssen von Außenflächen einen Stauraum von mind. 5 m be zur Straßeneingangsseite haben. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingeparkt werden. Oberflächennasser sind bauliche Garagenflächen auf nicht auf öffentlichen Straßenflächen zu errichten. Dies ist durch den Einbau von Rinnen oder ähnlichen zu gewährleisten.
- 53 Dächer Garagen
Es sind einseitig in der Dachneigung von des Wohngebäude oder Fußboden von 0° - 30° Dachneigung zulässig. Walmdächer sind nur bei freistehenden Garagen zulässig.
- 54 Garagen sind auch außerhalb der Baugruben zulässig, jedoch nicht in Vorgesetztenbereich zwischen Straßeneingangsseite und Gebäude.
- 55 Straßeneingangsseite entlang der öffentlichen Straßenflächen darf nur innerhalb der Baugruben errichtet werden.
Nebengebäude < 5 m² sind auch außerhalb der Baugruben zulässig, jedoch nicht in Vorgesetztenbereich zwischen Straßeneingangsseite und Gebäude.
- 60 Grundstück
61 Hausbauten dürfen nicht an das Kanalnetz angeschlossen werden.
62 Schlaufen, Grundstückszufahrten und Hülfen sind wasserundurchlässig zu gestalten, soweit darauf kein Verzicht bei wasserrechtlichen Stellen erfolgt.
- 70 Einfriedung
Die maximale Höhe der Einfriedung beträgt 120 m einseitlich eines max. 20 m hohen Sockels.
Maßstab und umlaufend.
Ermittlung der öffentlichen Verkehrsflächen in Baugruben sind keine Mischschichten zulässig.
Zur Innen-Einfriedung ist für den Durchlauf ohne Sockel errichtet werden.



E. Verfahrensvermerk:

1. Der Gemeinderat hat am 19.02.2003 die Fiktion des Bebauungsplans für das Gebiet Nr. 1 "Eitensheim Süd" beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 22.04.2004 ersatzlich bekannt gemacht.	Eitensheim, 06.06.2005	Seigel	1 Bürgermeister
2. Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Auslegung vom 23.04.2004 bis 24.05.2004.	Eitensheim, 06.06.2005	Seigel	1 Bürgermeister
3. Die von der Planung bestimmten Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind mit Schreiben vom 20.04.2004 an Verfahren beteiligt worden.	Eitensheim, 06.06.2005	Seigel	1 Bürgermeister
4. Der Gemeinderat hat am 10.02.2005 den Bebauungsplan mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.	Eitensheim, 06.06.2005	Seigel	1 Bürgermeister
5. Der Bebauungsplan mit Begründung hat in der Zeit von 29.03.2005 bis 25.04.2005 öffentlich ausgesetzt. § 3 Abs. 2 BauGB. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 16.03.2005 mit dem Hinweis des Antrags während der Auslegung für vorgezeichnet werden können, ersatzlich durch Anweisung auf den Antragsbereich bekannt gemacht.	Eitensheim, 06.06.2005	Seigel	1 Bürgermeister
6. Der Gemeinderat hat die vorgezeichneten Anträge des Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange vom 26.04.2005 geprüft. Das Ergebnis wurde ergebnis der Sitzung vom 10.02.2005 mit Begründung in der Fassung vom 10.02.2005 wurde am 26.04.2005 der Sitzung beschlossen.	Eitensheim, 06.06.2005	Seigel	1 Bürgermeister
7. Der Bebauungsplan vom 26.04.2005 ist am 07.06.2005 durch den Anweisung auf den Antragsbereich ersatzlich bekannt gemacht worden und liegt mit der Begründung zu jeder normalen Arbeitszeit über den Inhalt und mit Vorlegung Ausdrucksplan 1:8 der Bebauungsplan VIII der Bebauungsplan mit Begründung in Kraft und ist rechtsverbindlich (§ 3 Abs. 3 BauGB).	Eitensheim, 06.06.2005	Seigel	1 Bürgermeister

Gefertigt:
Eitensheim, 10.02.2005
gen. WZ

Architekturbüro
Ulrich & Schöner
200, Wernberg 21
82472 Garscham
Tel. 089/26577-76 Fax 089/26577-76

ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 1 GEMEINDE EITENSHEIM "EITENSHEIM SUD"

03.140-5