

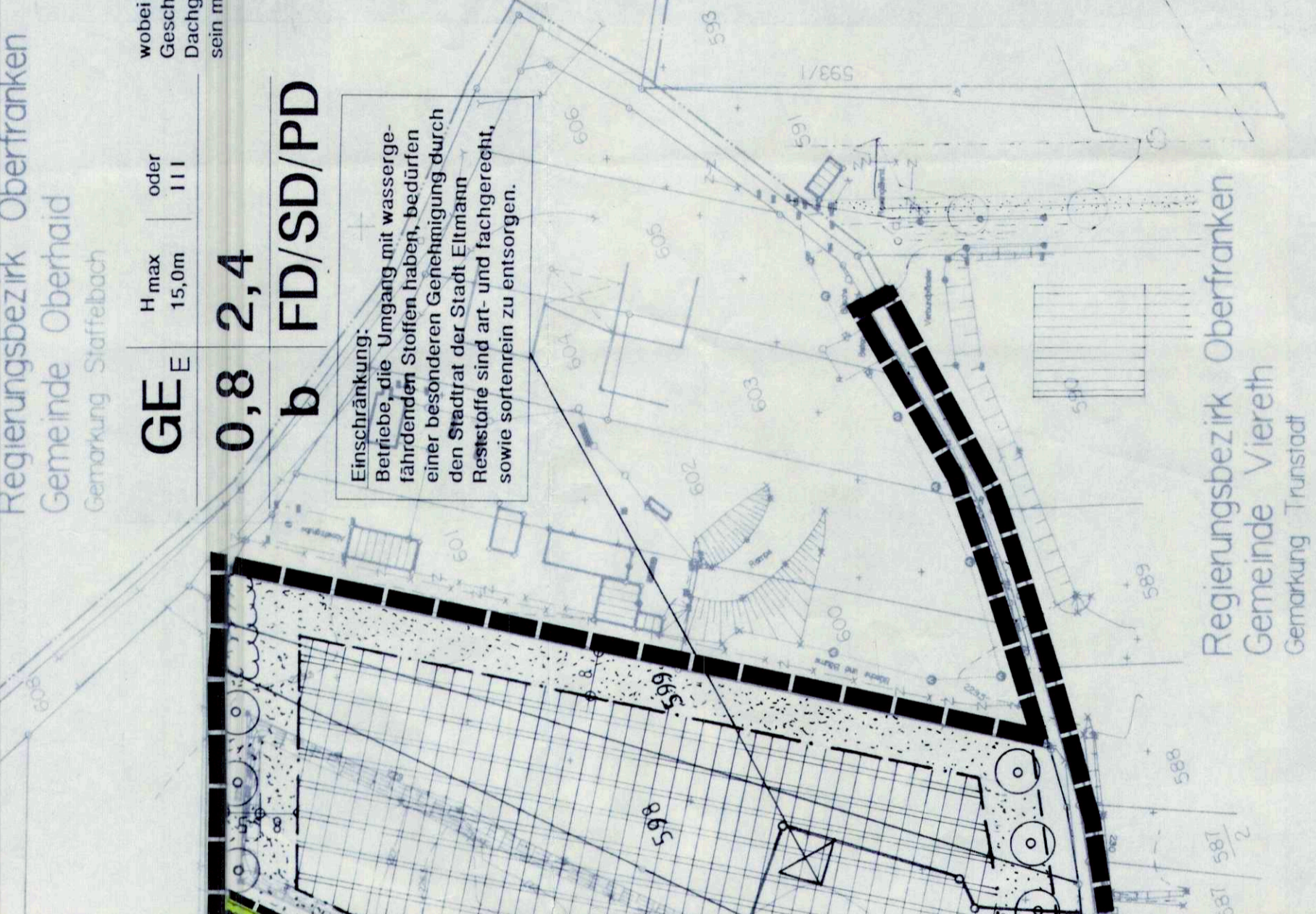


GE_E 0,8 2,4
b FD/SD/PD

Einschränkung: Bereiche, die Umgebung mit wesentl. gefährlichen Stoffen haben, bedürfen besonderer Genehmigung durch den Stadtrat der Stadt Eilmann. Reststoffe sind art- und fachgerecht, sowie sortenrein zu entsorgen.

GE_E 0,8 2,4
b FD/SD/PD

Einschränkung: Bereiche, die Umgebung mit wesentl. gefährlichen Stoffen haben, bedürfen besonderer Genehmigung durch den Stadtrat der Stadt Eilmann. Reststoffe sind art- und fachgerecht, sowie sortenrein zu entsorgen.



GE_E 0,8 2,4
b FD/SD/PD

Einschränkung: Bereiche, die Umgebung mit wesentl. gefährlichen Stoffen haben, bedürfen besonderer Genehmigung durch den Stadtrat der Stadt Eilmann. Reststoffe sind art- und fachgerecht, sowie sortenrein zu entsorgen.

GE_E 0,8 2,4
b FD/SD/PD

Einschränkung: Bereiche, die Umgebung mit wesentl. gefährlichen Stoffen haben, bedürfen besonderer Genehmigung durch den Stadtrat der Stadt Eilmann. Reststoffe sind art- und fachgerecht, sowie sortenrein zu entsorgen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH

- 1.0 ALLGEMEINES
Die Geltungsbereichserweiterung des Baubauungsplanes „ELLERN“ umfasst eine Fläche von 1,10 ha.
- 2.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 BauGB)
Die bauliche Nutzung der Erweiterungsfäche des Baugebietes „ELLERN“ wird ebenfalls entsprechend der BauNVO § 9 als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt, wobei die in der Zeichnung ausdrücklich genannten Einschränkungen gelten.
- 3.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
Das Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet wird wie folgt festgelegt:

GE	
Grundflächenzahl (GRZ)	0,8
Geschosflächenzahl (GFZ)	2,4

Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze: III, wobei das dritte Geschoss das Dachgeschoss sein muß.
- 4.0 BAUWEISE (§ 9 Abs. 2 BauGB)
Als Bauformen sind Hallengebäude nutzungsgerechter Art und Verwaltungsgebäude zugelassen.
Die Dachneigung wird nicht festgesetzt.
Bei Gebäudeabmessungen über 20,00 m sind in mind. diesem Abstand räumliche oder optische Gliederungen durch Fassadenrück- oder -vorsprünge bzw. Lichtbänder vorzusehen.
- 5.0 FESTSETZUNG ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
 - 5.1 Fassadenmaterialien
Die Gebäude sind mit Gaseten, Trapezblech, oder Putzfassaden zu erstellen. Sichtbetonoberflächen und Holzverkleidungen sind ebenfalls zulässig.
 - 5.2 Dachformen und Materialien
Die Dächer sind als Satteldach, Pultdach oder Flachdach zulässig. Als Dachdeckungs-materialien werden Eindeckungen aus Tonziegeln, Betondachsteinen oder Trapezblech (bei Sattel- und Pultdächern) zugelassen.
 - 6.0 HÖHENFESTSETZUNGEN (§ 16, § 18 BauNVO und § 9 Abs. 2 BauGB)
 - 6.1 Firsthöhe
max. 20,00 m ab OK Gelände bei I, bis III - geschossiger Bebauung
Erdschotterboden max. 0,50 m über OK Gelände
 - 6.2 Abfallsammelstellen, Lagerhaltung
Mülltonnen, Abfallsammelbehälter, Werrauffangbehälter und Lagergut sind vom Erdgeschoss nicht einsehbar anzuordnen, bzw. in geschlossenen Boxen oder Hallen unterzubringen.

11.0 GRÜN- UND RETENTIONSFLÄCHEN

- 11.1 Gestaltungsfestlegungen
Die im Norden befindliche private Grundfläche von ca. 4.000 m² ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Sie stellt eine Retentionsfläche bei Hochwasser dar, und ist um 2,0 m gegenüber der bestehenden Geländehöhe abzusenken.
- 11.2 Freiflächengestaltung
Von Seiten des Landratsamtes kann jederzeit ein Freiflächengestaltungsplan im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens angefordert werden.
- 11.3 Pflanzliste
Die Eingrünung der zu erweiterten Gewerbefläche ist mit dem nachfolgend genannten Gehölzarten vorzunehmen.

Bäume:	Sleehle, Spitzahorn, Sükirische, Winterlinde, Hainbuche, Esche, Rotbirk, Birke, Walnuß und Schwarzle
Straucher:	Kornelkirsche, Pfaffenhütchen, Haselnuß, Schiele, Faulbaum, Hundrose, Liguster, Roter-Hartfrieel, Salweide, Feldahorn, Hainleule, Heckenkirsche und Johanniskraut

Geschulten Hecken und nicht standortgerechte Pflanzen sind als Abgrenzung zur freien Landschaft unzulässig.

ZEICHNERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

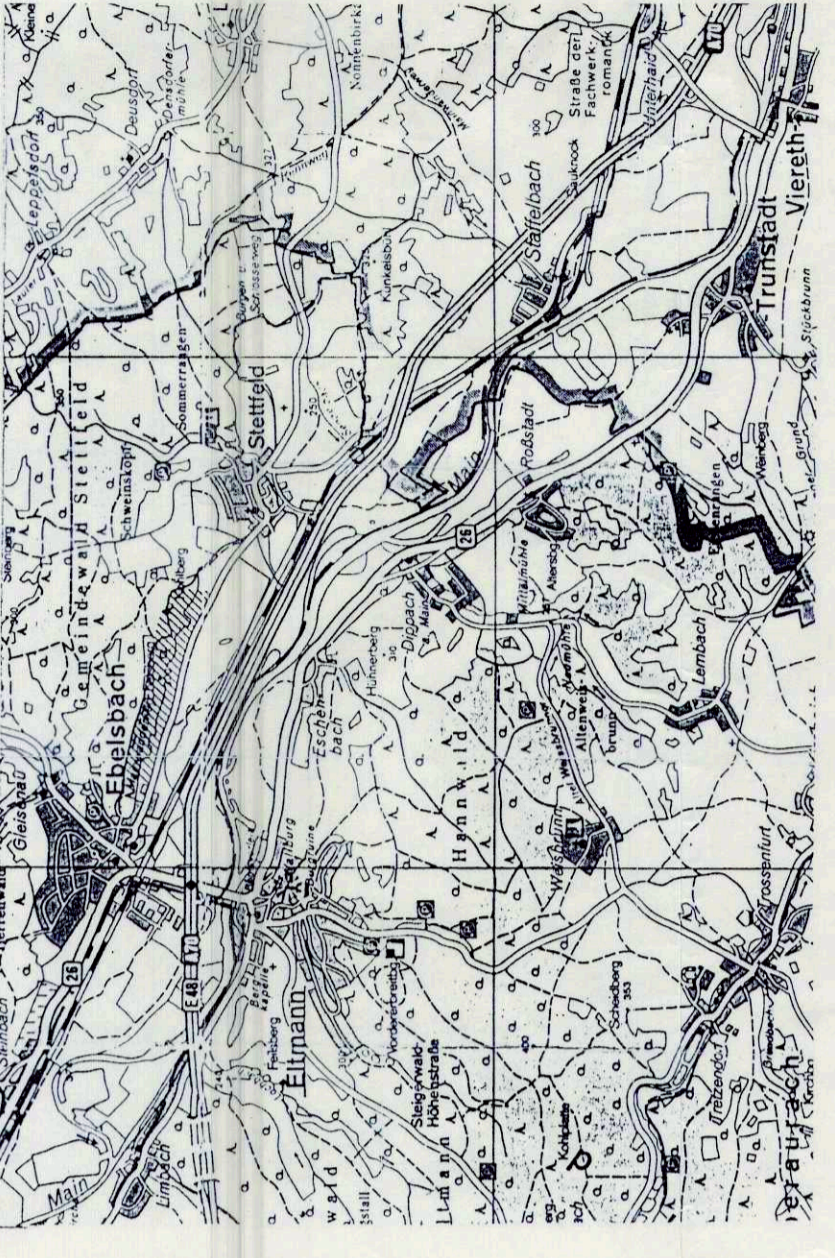
- 1.0 NUTZUNGSSCHABLONE

A	Art der baulichen Nutzung
B	max. Firsthöhe bei Hallenbauten, bzw. max. Zahl der Vollgeschosse
C	Grundflächenzahl GRZ
D	Geschosflächenzahl GFZ
E	Bauweise
F	Dachform
G	Einschränkungen
- 2.0 ABGRENZUNG (§ 9 Abs. 7 BauGB)

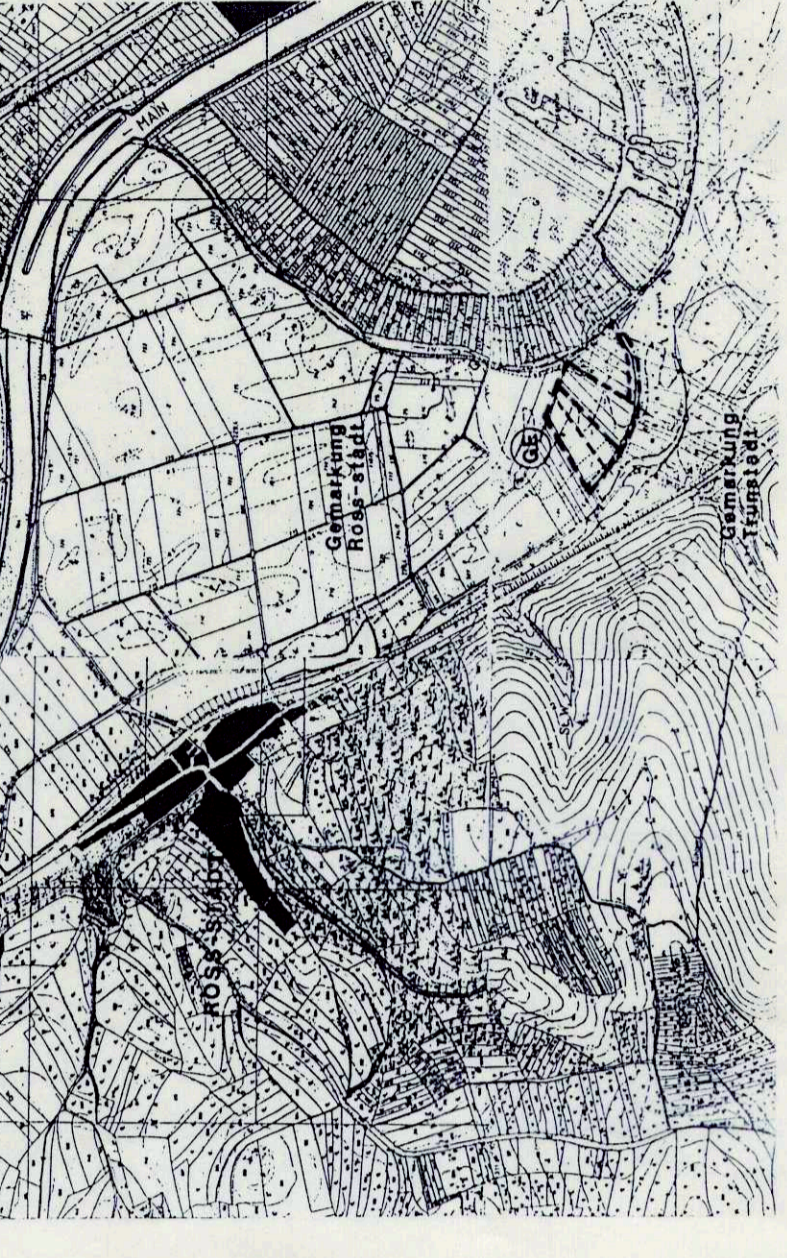
---	Geltungsbereich nach § 9 Abs. 7 BauGB
---	Neue Grundstücksgrenzen als mögliche Teilung
---	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 3.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE	Gewerbegebiet nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit den in den textlichen Festsetzungen genannten Gestaltungsbedingungen zur Erhaltung einheitlicher baugestaltender Absichten, mit den in der Zeichnung ausdrücklich beschriebenen Einschränkungen.
----	--

Lage im Raum



Lage im Ort



- 4.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 16/17 BauNVO)

III	Maximale Anzahl der Vollgeschosse 3, wobei das dritte Geschoss das Dachgeschoss sein muß.
0,8	Grundflächenzahl GFZ § 19 BauNVO
2,4	Geschosflächenzahl GFZ § 20 BauNVO
- 5.0 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

b	besondere Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO), Gestaltung funktionsuntergeordnet
---	--
- FD/SD/PD
Dachform: Satteldach, Pultdach oder Flachdach
- 6.0 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 4 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

---	Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
-----	--------------------------------------
- 7.0 VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

---	Öffentlich gewidmeter Feldweg
---	Straßenbezeichnung
- 8.0 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 16, 20 und 25 BauGB)

Um den Wasserschub des Gebietes nicht zu sehr zu erhöhen, sind 20 % der überbauten Flächen jedes Grundstückes als Grün- bzw. unversiegelte Flächen zu erhalten.

 - 1. Pflanzgebot von Einzelbäumen oder Gruppen (Hochstamm) für die Gestaltung des Straßensaumes, sowie als Abgrenzung zur freien Landschaft. Das Pflanzgebot gilt für private Grünflächen. Geringfügige Abweichungen gegenüber dem eingezeichneten Standort sind möglich.
 - 2. Pflanzgebot für Laubbäume (Kleinkronige Bäume und Sträucher) zur Eingrünung zur freien Landschaft und zu bestehenden Gewerbeflächen hin.
 - 3. Grünflächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind.
 - 4. Fläche für die Regelung des Wasserabflusses.
9. HINWEISE

---	bestehende Haupt- und Nebengebäude
---	Flurstücksnummern
---	Bestehende Flurstücksgrenzen
---	Böschungen
---	Ver- und Entsorgungseinrichtungen unterirdisch
---	Freileitung vor/tandem, oberirdisch
---	Vorfahrer, vorhanden
---	Höhenschnittlinien
---	Gemarkungsgrenze
---	Flächen für Versorgungsanlagen (§ 55 u. 9 BauGB)
---	Transformatorstation

Geltungsbereichserweiterung des Bauabwungsplanes „Gewerbegebiet Eilmann“ - Änderung nach § 2 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB

Planambel:
Die Bauabwungsänderung erfolgt gemäß Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i. d. F. vom 11.09.1989 (BayO 2020-1-1) und § 1 Abs. 3 BauGB vom 08.12.1967 (BGBl. I S. 2425).
Der Bauabwungsplan wurde am 11. Sep. 1997 als Sitzung beschlossen.

Die Festsetzungen des Bauabwungsplanes des Baubauungsplanes vom 23.10.1990 (BGBl. I S. 2425) werden entsprechend § 1 Abs. 4 F. 1 bis 14.04.1994 (GVBl. S. 25) unter Berücksichtigung der Planänderung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) und den Planungsunterlagen für die Bauplanung.

Verfahrensweise für Änderung des Bauabwungsplanes „Gewerbegebiet Eilmann“
Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 11.12.1996 die Änderung des Bauabwungsplanes „Gewerbegebiet Eilmann“ gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen.

Mit Beschluss vom 5. Feb. 1997 billigte der Stadtrat den Änderungsentwurf des Technischen Büro Werner und die Begründung der Stadt Eilmann.
Die Bürgerentscheidung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat am 15. Feb. 1997 stattgefunden.

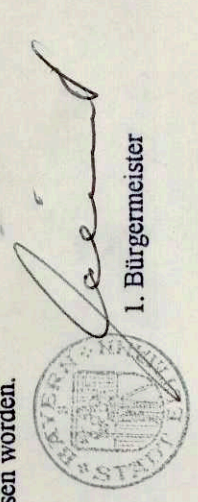
Mit Schreiben vom 2. Feb. 1997 wurden die von der Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange über die Bauabwungsänderung unterrichtet und aufgefordert, hierzu Stellung zu nehmen (§ 4 Abs. 1 BauGB).
Der Entwurf der Bauabwungsänderung „Gewerbegebiet Eilmann“ wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 9. Feb. 1997 bis einschließlich 28. März 1997 öffentlich ausgestellt.

Die nachfolgende öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 3 und 2 BauGB fand in der Zeit vom 16. Juli 1997 bis einschließlich 10. Aug. 1997 statt.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 11. Sep. 1997 die Bauabwungsänderung i. d. F. vom 22. Sep. 1997 als Sitzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 11. Sep. 1997 die Bauabwungsänderung i. d. F. vom 22. Sep. 1997 als Sitzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Genehmigungsvorwerk des Landratsamtes
Der Bauabwungsplan ist dem Landratsamt Bamberg gemäß § 11 Abs. 1 Bauabwungsplan vorgelegt worden.
Hilfsmittel: 27.7.97
Landratsamt Bamberg
Dr. Weimann
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens der Geltungsbereichserweiterung des Bauabwungsplanes „Gewerbegebiet Eilmann“ wurde am 02. Feb. 1998 gemäß § 12 BauGB ordentlich bekanntgemacht.



Die Bauabwungsänderung mit Begründung wird zu den üblichen Dienstzeiten im Rathaus der Stadt Eilmann zu jedem Montag bis Freitag von 8 bis 16 Uhr in der Abteilung Bauverwaltung zur Einsichtnahme ausgestellt. Die Bauabwungsänderung ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 5 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 und 2 BauGB ist hingewiesen worden.

Eilmann, 28. Jan. 1998
1. Bürgermeister

b	Punkt 111 und Veränderungswise LRA gemäß Stadtratsbeschluss vom 11. September 1997	22.09.97	1/1	22.09.97
a	gemäß Stadtratsbeschluss vom 17. Juni 1997	25.06.97	1/1	25.06.97
Nr.	Änderungen	17.06.97	1/1	17.06.97
	Verfahren: Stadt Eilmann	Äußerung: Begründung		
	Projekt Nr.	1b		
	Landkreis:	Hallertal		
	Maßstab:	1:1000		
	erh. v.	21.01.97	Maßstab	
	gez.	21.01.97	Mann	
	gepr.	21.01.97	Stadtrat	
	Verfahrensverfahren:			
	Stadt Eilmann	Technisches Büro Werner		
	Markstraße 1	97483 Eilmann, Tel. 09252 6955 Fax 7408		
	2. Bürgermeister	21.01.1997		
	Datum	21.01.1997		