

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadt-Gemeinderat Eilmann hat in seiner Sitzung vom 06.07.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hoffelder" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.05.1993 ersichtlich gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am 19.05.1994 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Hoffelder", d. h. vom 21.10.1993 sowie mit Begründung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 15.11.1993 bis 15.12.1993 öffentlich ausgestellt.

Die von der Planung beschriebenen "Folger" sind mit Schreiben vom 05.11.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

STADT EILMANN
1. Bürgermeister

STADT EILMANN
1. Bürgermeister

STADT EILMANN
1. Bürgermeister

Sieger Unterschrift

am **11. FEB. 1995** gem. § 12 BauGB ersichtlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist mit dem Bebauungsplan in der Zeit vom 15.12.1993 bis 15.01.1994 öffentlich ausgestellt.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 5 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 und 2 BauGB ist hingewiesen worden.

Der Stadt-Gemeinderat hat den Bebauungsplan "Hoffelder" i. d. F. vom 19.07.1994 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Anzeigefahrten, Gemeindegrenze

MAßSTAB 1:1000

1:1000

1:1000

STADT EILMANN
1. Bürgermeister

STADT EILMANN
1. Bürgermeister

STADT EILMANN
1. Bürgermeister

Sieger Unterschrift

am **11. FEB. 1995** gem. § 12 BauGB ersichtlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist mit dem Bebauungsplan in der Zeit vom 15.12.1993 bis 15.01.1994 öffentlich ausgestellt.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 5 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 und 2 BauGB ist hingewiesen worden.

ZEICHNERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

- 1.0 Nutzungstabellene
- A Art der baulichen Nutzung
 - B Zahl der Vollgeschosse
 - C Grundflächenzahl GRZ
 - D Geschosflächenzahl GFZ
 - E Dachform
 - F Bauweise

2.0 Abgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Geltungsbereich nach § 9 Abs. 7 BauGB

Neue Grundstücksgrenzen als mögliche Teilung

3.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO mit den in den textlichen Festsetzungen genannten Gestaltungsbedingungen zur Erhaltung einheitlicher baulastischer Absichten

WA

4.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 16/17 BauNVO)
Eingeschloss. + Dachgeschosß

0.4

0.8

5.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
offene Bauweise
Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig

SD, KD

6.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 4 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Mögliche Modellierung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ohne Festlegung einer zwingenden Hauptausrichtung

7.0 Stellplatz- und Garagenflächen (§ 9 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)
Garagenflächen in den Mehrzweckzonen bzw. als Anbau an den Hauptbaukörper oder freistehend. Grenzbebauung ist für Garagen zulässig. Stellplätze sind auf den Grundstücken den Garagenflächen vorgelagert anzuordnen.

8.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
pro Wohnkategorie ist mind. ein Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen

9.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18, 20 und 26 BauGB)
Mögliche Grünflächen auf Privatgrundstücken

10.0 Einfriedungen
Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländequerschnitt anzupassen und in Höhe und Ausrichtung mit den benachbarten Einfriedungen abzustimmen

11.0 Nebenanlagen
Garagen sind freistehend oder am Haus angebaut zulässig. Die Errichtung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern keine Grenzbebauung vorgesehen wird. Garagenbauten müssen in der Dämmung und der Dämmung 50 zum Hauptdach sind zulässig. Nebenräumen Abweichungen in der Dämmung bis Grenzgaragen, die mit der Nachbargarage zusammengebaut werden, müssen in gleicher Hinsicht und in ihren Abmessungen eine bauliche Einheit bilden, wobei der Grundstücksbereich unter PK 6.2 einfließen wird.

12.0 Bodenrückschlüsse
Die Abwasseranschlüsse werden im bauseitigen Mittelpunkt der straßenseitigen Bauzone als Grundstück geleitet.

13.0 Abwasseranschlüsse
Bei von PK 6.2 abweichender Höhenstellung kann eine Entwässerung des Keller- nicht mehr gewährleistet werden. In Teilbereichen des Baugebietes kann eine Hebeanlage zur Entwässerung des Kellergeschosses erforderlich werden.

14.0 Höhenfestsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)
Traufhöhe bergseitig
max. 3,70 m ab OK Gelände bei II-geschossiger Bebauung (E + D)

15.0 Allgemeine
Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von 2,99 ha

2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)
Die Art der baulichen Nutzung des Baugebietes "Hoffelder" wird entsprechend der BauNVO § 4 als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Für die Regelung der Abstandsflächen sind die Vorschriften des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung zu erachten.

3.0 Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet wird wie folgt festgelegt:

WA
Grundflächenzahl (GRZ) 0.4
Geschosflächenzahl (GFZ) 0.8

4.0 Bauweise
Als Bauformen sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zugelassen

5.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
Die Gebäude sind als Putzbauten zu errichten. Sichtbaroberflächliche Sichtbauwerk, Schiefer- und Holzverkleidungen sind in Teilbereichen zulässig. Grundstüch sind keine drehmonierten Farben zugelassen.

5.2
Die Dächer sind als Satteldach, Kruppelwalm oder Kruppelwalm mit auszuführen.

Als Dachdeckungsmaterialien werden rote Dachdeckungsmaterialien zugelassen. Oberflächen sind aus anderen Materialien (z.B. Verkleidungen) bestehen.

5.3
Bei ausgebautem Dachgeschosß sind Dachgauben (Dachker) zulässig. Die Umme der Dachgauben sind ein Drittel der Firstlänge nicht überschreiten. Einzelere der Dachgauben sind ein Drittel der Firstlänge nicht überschreiten. Einzelere der Dachgaube (Hauptgaube) tragen. Beim Vordach wird der Abstand der Ankerpunkt gerechnet. Freidachgauben sind nicht zulässig. Dachgauben ad mit schieferen Fensterformen auszuführen.

Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von mind. 38° zulässig.

6.0 Höhenfestsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)
Traufhöhe bergseitig
max. 3,70 m ab OK Gelände bei II-geschossiger Bebauung (E + D)

6.2
Höhenfestsetzung ins Gelände
Erdgeschosßhöhen oberhalb der Einheitsstrasse zulässig. Bebauung max. 0,50 m über OK Straße am talseitigen Dreipunkt der straßenbauten Bauweise

6.3
Dachneigung 35°, 40°

6.4
Ein Kniestock ist bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig, gemessen von Oberkante Fundamente bis Unterkante Sparren; Schrägpunkt/Außenkante Mauerwerk bzw. Unterputz

6.5
Die Nutzung des Kellergeschosses für Wohnzwecke ist genehmigt erlaubt, wenn dadurch kein weiteres Vollgeschosß entsteht, und die Höhenfestsetzung der Gebäude den Festsetzungen unter PK 6.2 entspricht.

9.0 Grünflächen
9.1 Die in der Zeichnung festgelegten Grünflächen sind als Grünflächen festzusetzen. Die Grünflächen sind möglichst als Grünflächen festzusetzen. Grünflächen sind als Grünflächen festzusetzen. Die Grünflächen sind möglichst als Grünflächen festzusetzen.

10.0 Einfriedungen
Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländequerschnitt anzupassen und in Höhe und Ausrichtung mit den benachbarten Einfriedungen abzustimmen

11.0 Nebenanlagen
Garagen sind freistehend oder am Haus angebaut zulässig. Die Errichtung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern keine Grenzbebauung vorgesehen wird. Garagenbauten müssen in der Dämmung und der Dämmung 50 zum Hauptdach sind zulässig. Nebenräumen Abweichungen in der Dämmung bis Grenzgaragen, die mit der Nachbargarage zusammengebaut werden, müssen in gleicher Hinsicht und in ihren Abmessungen eine bauliche Einheit bilden, wobei der Grundstücksbereich unter PK 6.2 einfließen wird.

12.0 Bodenrückschlüsse
Die Abwasseranschlüsse werden im bauseitigen Mittelpunkt der straßenseitigen Bauzone als Grundstück geleitet.

13.0 Abwasseranschlüsse
Bei von PK 6.2 abweichender Höhenstellung kann eine Entwässerung des Keller- nicht mehr gewährleistet werden. In Teilbereichen des Baugebietes kann eine Hebeanlage zur Entwässerung des Kellergeschosses erforderlich werden.

14.0 Höhenfestsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)
Traufhöhe bergseitig
max. 3,70 m ab OK Gelände bei II-geschossiger Bebauung (E + D)

15.0 Allgemeine
Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von 2,99 ha

2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)
Die Art der baulichen Nutzung des Baugebietes "Hoffelder" wird entsprechend der BauNVO § 4 als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Für die Regelung der Abstandsflächen sind die Vorschriften des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung zu erachten.

3.0 Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet wird wie folgt festgelegt:

WA
Grundflächenzahl (GRZ) 0.4
Geschosflächenzahl (GFZ) 0.8

4.0 Bauweise
Als Bauformen sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zugelassen

5.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
Die Gebäude sind als Putzbauten zu errichten. Sichtbaroberflächliche Sichtbauwerk, Schiefer- und Holzverkleidungen sind in Teilbereichen zulässig. Grundstüch sind keine drehmonierten Farben zugelassen.

5.2
Die Dächer sind als Satteldach, Kruppelwalm oder Kruppelwalm mit auszuführen.

Als Dachdeckungsmaterialien werden rote Dachdeckungsmaterialien zugelassen. Oberflächen sind aus anderen Materialien (z.B. Verkleidungen) bestehen.

5.3
Bei ausgebautem Dachgeschosß sind Dachgauben (Dachker) zulässig. Die Umme der Dachgauben sind ein Drittel der Firstlänge nicht überschreiten. Einzelere der Dachgauben sind ein Drittel der Firstlänge nicht überschreiten. Einzelere der Dachgaube (Hauptgaube) tragen. Beim Vordach wird der Abstand der Ankerpunkt gerechnet. Freidachgauben sind nicht zulässig. Dachgauben ad mit schieferen Fensterformen auszuführen.

Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von mind. 38° zulässig.

6.0 Höhenfestsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)
Traufhöhe bergseitig
max. 3,70 m ab OK Gelände bei II-geschossiger Bebauung (E + D)

6.2
Höhenfestsetzung ins Gelände
Erdgeschosßhöhen oberhalb der Einheitsstrasse zulässig. Bebauung max. 0,50 m über OK Straße am talseitigen Dreipunkt der straßenbauten Bauweise

6.3
Dachneigung 35°, 40°

6.4
Ein Kniestock ist bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig, gemessen von Oberkante Fundamente bis Unterkante Sparren; Schrägpunkt/Außenkante Mauerwerk bzw. Unterputz

6.5
Die Nutzung des Kellergeschosses für Wohnzwecke ist genehmigt erlaubt, wenn dadurch kein weiteres Vollgeschosß entsteht, und die Höhenfestsetzung der Gebäude den Festsetzungen unter PK 6.2 entspricht.

9.0 Grünflächen
9.1 Die in der Zeichnung festgelegten Grünflächen sind als Grünflächen festzusetzen. Die Grünflächen sind möglichst als Grünflächen festzusetzen. Grünflächen sind als Grünflächen festzusetzen. Die Grünflächen sind möglichst als Grünflächen festzusetzen.

10.0 Einfriedungen
Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländequerschnitt anzupassen und in Höhe und Ausrichtung mit den benachbarten Einfriedungen abzustimmen

11.0 Nebenanlagen
Garagen sind freistehend oder am Haus angebaut zulässig. Die Errichtung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern keine Grenzbebauung vorgesehen wird. Garagenbauten müssen in der Dämmung und der Dämmung 50 zum Hauptdach sind zulässig. Nebenräumen Abweichungen in der Dämmung bis Grenzgaragen, die mit der Nachbargarage zusammengebaut werden, müssen in gleicher Hinsicht und in ihren Abmessungen eine bauliche Einheit bilden, wobei der Grundstücksbereich unter PK 6.2 einfließen wird.

12.0 Bodenrückschlüsse
Die Abwasseranschlüsse werden im bauseitigen Mittelpunkt der straßenseitigen Bauzone als Grundstück geleitet.

13.0 Abwasseranschlüsse
Bei von PK 6.2 abweichender Höhenstellung kann eine Entwässerung des Keller- nicht mehr gewährleistet werden. In Teilbereichen des Baugebietes kann eine Hebeanlage zur Entwässerung des Kellergeschosses erforderlich werden.

