

VERFAHRENSVERMERKE

1. In der Sitzung vom **27. April 1999** hat der Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplanes und eine Veränderungssperre für das Quartier Raiffeisenbank / Bamberger Straße beschlossen.

H. Krönert
H. Krönert, 1. Bürgermeister

2. Die Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs. 1 BauGB hat am **12. Okt. 1999** stattgefunden.

H. Krönert
H. Krönert, 1. Bürgermeister

3. Mit Beschluß vom **02. Feb. 2000** wurde der Umgriff erweitert.

H. Krönert
H. Krönert, 1. Bürgermeister

4. Mit Beschluß vom **13. April 2000** billigte der Stadtrat den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung des Architekturbüros Bünningel Architekten.

H. Krönert
H. Krönert, 1. Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom **10.05.2000** bis **13.06.2000** im Rathaus öffentlich ausgelegt sowie mit Schreiben vom **03.05.2000** den Trägern öffentlicher Belange zugesandt.

H. Krönert
H. Krönert, 1. Bürgermeister

6. Die Stadt Eitmann hat mit Beschluß des Stadtrates vom **15.04.2001** den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

H. Krönert
H. Krönert, 1. Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan wurde am **27.06.2007** ortsüblich (Amtsblatt der Stadt vom **27.06.07**, Nr. **6**) bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 und 5 BauGB rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan kann ab **27.06.2007** auf Dauer im Rathaus öffentlich eingesehen werden.

H. Krönert
Eitmann, den **27. Juni 2007**

H. Krönert
H. Krönert, 1. Bürgermeister



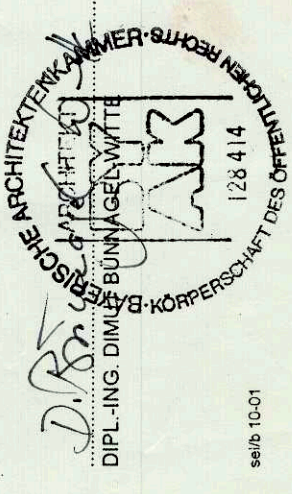
BEBAUUNGSPLAN QUARTIER RAIFFEISENBANK / BAMBERGER STRASSE

DER STADT
ELTMANN

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES SIND:
DIE PLANZEICHNUNG M 1:500 MIT DEN VERFAHRENSVERMERKEN
UND DIE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

PLANDATUM: **13.04.2000** ÄNDERUNGSVERMERKE **28.09.2000**

PLANVERFASSER:
BUNNAGEL ARCHITECTEN
DIPLOM-INGENIEURE ARCHITECTEN
SCHINKELSTRASSE 33
80805 MÜNCHEN TEL. 089 / 361 666-0
STADT EITMANN
ELTMANN, DEN **05. Okt. 2000**



H. Krönert
1. BÜRGERMEISTER HEINZ KRÖNERT



BEBAUUNGSPLAN QUARTIER RAIFFEISENBANK / BAMBERGER STRASSE

DER STADT

ELTMANN

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES SIND:
DIE PLANZEICHNUNG M 1:500 MIT DEN VERFAHRENSVERMERKEN
UND DIE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

PLANDATUM: 13.04.2000

ÄNDERUNGSVERMERKE 28.09.2000

PLANVERFASSER:

BÜNNAGEL ARCHITEKTEN
DIPLOM-INGENIEURE ARCHITEKTEN
SCHINKELSTRASSE 33
80805 MÜNCHEN TEL. 089 / 361 958-0

FÜR DEN PLANENTWURF:

STADT ELMANN

ELTMANN, DEN **05. Okt. 2000**


.....
DIPL.-ING. DIMUT BUNNAGEL WITTE


.....
1. BÜRGERMEISTER HEINZ KRÖNERT



BEBAUUNGSPLAN QUARTIER RAIFFEISENBANK / BAMBERGER STRASSE DER STADT ELTMANN

Die Stadt E l t m a n n erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 sowie § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 der Bayerischen Gemeindeverordnung (GO) diesen Bebauungsplan

als Satzung

Bestandteil des Bebauungsplans sind:

Teil 1 Die Planzeichnung M 1:500 mit den Verfahrensvermerken

Teil 2 Die Festsetzungen durch Planzeichen und Text

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.0  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2.0 Art der baulichen Nutzung

2.1 MD Dorfgebiet (Siehe Textfestsetzungen)

2.2  Fläche für Einzelhandelsbetriebe im Erdgeschoß





3.0 Maß der baulichen Nutzung

3.1 GR_B 1936 m² max. Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO

GR_F 1387 m² max. Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO

3.2 GF_V 1200 m² max. Geschoßfläche für Einzelhandelsbetriebe im Erdgeschoß.

3.3 GF_A 775 m² max. Geschoßfläche Gebäude A
EG, OG, DG
im EG sind 187 m² GF als Garagenfläche festgesetzt

- | | | |
|------|--|---|
| 3.4 | GF_B 620 m ² | max. Geschoßfläche Gebäude B
EG/Teil, OG, DG |
| 3.5 | GF_C 760 m ² | max. Geschoßfläche Gebäude C
EG, OG, DG |
| 3.6 | GF_D 495 m ² | max. Geschoßfläche Gebäude D
EG/Teil, OG, DG |
| 3.7 | GF_E 210 m ² | max. Geschoßfläche Gebäude E
OG |
| 3.8 | z.B. II - III | Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze.
Das Dachgeschoß darf als Vollgeschoß ausgebildet
werden. |
| 3.9 | z.B.  | Zahl der Vollgeschosse zwingend |
| 3.10 | z.B. WH = 8,10 m | Wandhöhe in Metern |
| 3.11 | z.B. FH = 14,10 m | Firsthöhe in Metern |
| 4.0 | Bauweise, Baugrenzen | |
| 4.1 |  | Baulinie |
| 4.2 |  | Baugrenze |
| 4.3 | α | Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO.
Einzelhäuser mit Verbindungsbau im Erdgeschoß. Grenz-
bebauung zu Flur-Nr. 326 zulässig |
| 4.4 | 0 | offene Bauweise |
| 4.5 | WD | Walmdach |
| 4.6 | FD | Flachdach, begrünt |
| 4.7 | SD | Satteldach |
| 4.8 |  | Hauptfirstrichtung |

5.0 Verkehrsflächen

5.1  Straßenbegrenzungslinie

5.2  öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegleitgrün

5.3 FB Fahrbahn Bundesstraße B 26

5.4 P Parkbucht

6.0 Grünflächen

6.1  Gemeinschaftsgrünfläche

6.2  Begrünung über der Tiefgarage

6.3  Dachbegrünung

6.4  Kinderspielplatz für die Altersgruppe 1 (bis 6 Jahre) und die Altersgruppe 2 (6 - 12 Jahre) nach DIN 18034


7.0 Sonstiges


7.1  Gemeinschaftstiefgarage

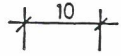
7.2  Tiefgaragenrampe, überdacht und seitlich geschlossen


7.3  Garagenbereich im Erdgeschoß


7.4  Gemeinschaftsstellplätze

- 7.5  Stellplätze

- 7.6  Ein- und Ausfahrt

- 7.7 z.B.  Maßzahl in Metern

- 7.8  Mauer, Mindesthöhe 2.5 m

- 7.9  Flächen mit Geh- und Leitungsrecht, dinglich zu sichern zugunsten der Allgemeinheit.

B FESTSETZUNG DURCH TEXT**1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

- 1.1 Dorfgebiet (MD)**
Dorfgebiet gem. § 9 BauGB in Verbindung mit § 5 BauNVO. Tankstellen (§ 5 Abs. 2 Ziff. 9 BauNVO) sowie Vergnügungsstätten (Ausnahme gem. § 5 Abs. 3 BauNVO) sind nicht zulässig.

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Grundfläche für bauliche Anlagen (GR_B)**
Die gem. § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche darf um die gemäß Ziff. 2.4 zulässigen Vorbauten und Vordächer sowie um die gemäß Ziffer 4.3 zulässigen Dachüberstände überschritten werden.
- 2.2 Grundfläche für Freiflächen (GR_F)**
Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzte Grundfläche gilt für die Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie die baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage, Technikräume).
- 2.3 Wand- und Firsthöhen**
Bezugspunkt für die festgesetzten Wand- und Firsthöhen ist $\pm 0,00 = 229,45$ über NN. Für den Abschluß der Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut.
- 2.4 Vorbauten**
Eine Überschreitung der Baulinien gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO ist nicht statthaft.
Eine Überschreitung der Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO darf durch Erker bzw. Vorbauten unter Zwerchgiebeln sowie durch Vordächer max. 1,0 m betragen.
Balkone zur Straßenseite sowie bei Zwerchgiebeln sind nicht zulässig.

3.0 GESTALTUNG DER FASSADEN

- 3.1 Fassade**
Außenwände sind als glatt verputzte Mauerflächen auszubilden. Die Putzoberflächen sind in gedeckten hellen Farben zu streichen.
Im Bereich des Erdgeschosses ist eine horizontal gegliederte Putzstruktur zulässig.
- 3.2 Wandöffnungen**
Wandöffnungen sind so anzuordnen, daß große, zusammenhängende Wandflächen erhalten bleiben. Der Anteil der Wandflächen einer Fassade muß überwiegen.
Arkadenöffnungen im Erdgeschoß sind zulässig, auf die Fenstergliederung im Obergeschoß ist Rücksicht zu nehmen.
- 3.3 Fenster**
Alle Fenster einer Fassade sind überwiegend gleich groß zu halten. Die Fenster sind rechteckig in stehendem Format auszubilden und mit einer Unterteilung durch Fensterflügel oder Sprossen zu versehen.
- 3.4 Schaufenster**
Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig. Sie sind in stehendem bis quadratischen Format auszubilden.

4.0 GESTALTUNG DER DÄCHER

4.1 Dachneigung

Walmdächer	Gebäude A - C	40° - 48°
Satteldach	Gebäude D	45° - 50°
Satteldach	Gebäude E	22° - 27°

Als Abdeckung der Brüstung des begrünten Flachdachbereiches ist ein Pultdach von max. 1,5 m Tiefe und einer Neigung von 40° - 45° zulässig.

4.2 Dachdeckung

Als Dachdeckung für Haupt- und Nebengebäude ist eine ziegelrote Dachpfannen- oder Schuppendeckung zu verwenden. Verblechungen sind der Farbe des Hauptdaches anzugleichen.

4.3 Dachüberstände

Dachüberstände sind an Traufe und Ortgang als Gesimse auszubilden. Der Dachüberstand darf an der Traufseite max. 30 cm, am Ortgang der Giebelseiten und der Zwerchgiebel max. 20 cm betragen.

4.4 Dachaufbauten

Die Dachaufbauten sind in Material und Farbe an die sie umgebenden Dachflächen anzupassen. Ihre Dachüberstände sind so gering wie möglich zu halten. Sie sind als stehende Walmdachgauben auszubilden und müssen untereinander einen Abstand von mindestens 1,5 m haben. Die Größe der Fassadenfenster darf nicht überschritten werden. Die Gauben dürfen zusammen höchstens 1/3 der Fassadenlänge einnehmen.

4.5 Zwerchgiebel

Pro Dachseite ist 1 Zwerchgiebel zulässig. Er ist in Dachneigung und Dachdeckung wie das Hauptdach auszuführen. Bei einer Kombination von Gauben und Zwerchgiebel dürfen beide zusammen höchstens 1/2 der Firstlänge einnehmen.

4.6 Dachflächenfenster sind nicht zulässig.

5.0 WERBEANLAGEN

5.1 Werbeflächen

Werbeflächen (Plakate etc.) sind nur im Erdgeschoßbereich an den Hauswänden und bis zu einer Größe von 1,0 m² gestattet. Fassaden dürfen - auch zu Zwecken der Werbung - nicht beklebt werden, Schaufenster nur bis max. 10 % ihrer Fläche.

5.2 Schrift- und Lichtwerbung


Die Schrifthöhe von Werbeanlagen darf 0,40 m nicht überschreiten. Als Lichtwerbung sind nur farblich neutrale, nach vorne leuchtende Einzelbuchstaben bzw. Einzelbuchstaben mit rückwärtiger Beleuchtung zu verwenden. Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtung ist unzulässig. Firmenspezifische Schriftzüge können als bandförmige Werbeanlagen in Ausnahmefällen gestattet werden. Auskragende Werbeanlagen in einer Größenordnung bis max. 0,5 m² und einem Abstand von der Gebäudewand bis max. 0,8 m sind zulässig. Die Oberkante der Schrift- und Lichtwerbung an / oder in Verbindung mit Gebäuden darf bei horizontal verlaufenden Werbeanlagen eine Höhe von 3,5 m, bei vertikal verlaufenden sowie auskragenden Werbeanlagen eine Höhe von 5,0 m nicht überschreiten. Die Unterkante Traufe darf nicht überschritten werden.

Sämtliche Höhenangaben beziehen sich auf OK Fahrbahnmitte der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche.

- 5.3 Die Werbung darf nur am Ort der Leistung erfolgen.
- 5.4 Unansehnliche, entstellte oder beschädigte Werbeanlagen müssen entfernt oder instandgesetzt werden.

- 6.0 **GESTALTUNG DER FREIFLÄCHEN**
- 6.1 Für die Gestaltung der Freiflächen gilt der Grünordnungsplan der Landschaftsarchitektin Dipl.-Ing. (FH) Elke Gramsch, Technisches Büros Werner.
Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans.

C HINWEISE

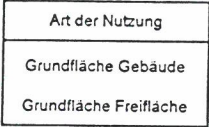
1.0  bestehende Flurstücksgrenze

2.0  Aufhebung der Flurstücksgrenze

3.0 z.B. 320 bestehende Flurstücks-Nummer

4.0 z.B. C Bezeichnung der Einzelhäuser

5.0  Neupflanzung Bäume mit Standortbindung
s. Grünordnungsplan

6.0  Schema der Nutzungsschablone

7.0 Schallschutz

Im Bereich an der Bamberger Straße ist aufgrund des einfallenden Verkehrslärms mit Überschreitung der Orientierungswerte für ein Dorfgebiet (Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1) zu rechnen.

In diesem Bereich müssen die Außenbauteile für Aufenthalts- und Schlafräume entsprechend den Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ausgebildet werden.

Schlafräume müssen zusätzlich mit Schalldämmlüftern ausgestattet werden.

8.0 Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan können Bodenfunde vorhanden sein. Vor Baubeginn ist das Landesamt für Denkmalpflege, Herr Dr. Hoppe, Residenzplatz 2, 97070 Würzburg, Tel 0931 / 54850 rechtzeitig zu benachrichtigen.

9.0 Hochwasser

Das Baugebiet befindet sich außerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Mains in Eltmann, jedoch im Überschwemmungsbereich des Fichtenbaches.

Mit der Durchführung des letzten Bauabschnittes (BA 04, Beginn Anfang 2001) wird die Hochwasserfreilegung des Fichtenbaches jedoch abgeschlossen. Für das Gebiet des Bebauungsplans verbleibt eine Hochwassergefahr von HW 40.