

**VERFAHRENSVERMERKE**

Der Stadt Gemeinderat Eilmann hat in seiner Sitzung vom 6.7.1992 die Bebauungspläne "Steigacker" im Bereich Haßberge (Bauzonen 1 bis 10) beschlossen. Die Festsetzung der Bauzonen ist im Bebauungsplan (BauGB) vom 19.07.1994 festgeschrieben. Der Bebauungsplan ist am 24.02.1994 in Kraft getreten. Der Entwurf der Bebauungspläne "Steigacker" ist vom 21.10.1983 bis zum 15.11.1993 im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zur Festsetzung der Bauzonen aufgeführt worden.

Der Stadt Gemeinderat Eilmann hat in seiner Sitzung vom 11.01.1995 die Bebauungspläne "Steigacker" im Bereich Haßberge (Bauzonen 1 bis 10) beschlossen. Die Festsetzung der Bauzonen ist im Bebauungsplan (BauGB) vom 19.07.1994 festgeschrieben. Der Bebauungsplan ist am 24.02.1994 in Kraft getreten. Der Entwurf der Bebauungspläne "Steigacker" ist vom 21.10.1983 bis zum 15.11.1993 im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zur Festsetzung der Bauzonen aufgeführt worden.

**ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN**

1.0 Nutzungsschablone

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)

3.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO mit den in den textlichen Festsetzungen genannten Gestaltungsrichtlinien zur Erhaltung einheitlicher baulich-städtebaulicher Absichten.

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

II Erdgeschoss + Dachgeschoss  
 0,4 Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO  
 0,8 Geschosflächenzahl GFZ § 20 BauNVO

5.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, § 22 BauNVO)

SD, KD offene Bauweise Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig Satteldach, Krüppelwalmdach

6.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 4 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

7.0 Stellplätze und Garagenflächen (§ 9 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

8.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

9.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

10.0 Hinweise

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH**

**I Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Steigacker" erfolgt gemäß Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i. d. F. vom 11.09.1989 (BayRS 2020-1-1-J) und § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253). Der Bebauungsplan wurde am **19.07.1994** als Satzung beschlossen.

**II Rechtsgrundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beruhen auf Art. 25 GO, § 9 BauGB der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), Art. 91 Bayer. Bauordnung vom 11.01.1980 (BayRS 2020-1-1-J) unter Berücksichtigung der Planzeichenverordnung 1980 und den Planungsunterlagen für die Bauleistungen.

**III Verbindliche Festsetzungen und Hinweise**

1.0 Allgemeines  
 Der Geltungsbereich umschließt eine Fläche von **3,84 ha**.

2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)  
 Die Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes "Steigacker" wird entsprechend der BauNVO § 4 als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt. Für die Regelung der Abstandsflächen sind die Vorschriften des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung anzuwenden.

3.0 Maß der baulichen Nutzung  
 Das Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet wird wie folgt erteilt und 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

5.1 Die Gebäude sind als Putzbauten zu erstellen. Sichtbetonoberflächen, Sichtmauerwerk, Schiefer- und Holzverkleidungen sind in Teilflächen zulässig. Grundständig sind keine grellen diastramatischen Farben zugelassen.

5.2 Die Dächer sind als Satteldach- oder Krüppelwalmdach auszuführen.

5.3 Als Dachdeckungsmaterialien werden rote Dachdeckungen zugelassen. Gauen- oder Giebeldachungen können aus anderen Materialien (z.B. Verblechungen) bestehen.

5.4 Bei ausgebautem Dachgeschoss sind Dachgauben (Dachreiter) zulässig. Die Summe der Dachgauben max. 2,00 m über der Firsthöhe nicht überschreiten. Einzelbreite der Dachgauben (Hauptgaube) beträgt max. 1,50 m. Die Dachgauben sind im Firstbereich Antriebspunkt gerechnet. Fiederausgäuben sind nicht zulässig. Dachgauben sind mit stehenden Fensterformen auszuführen.

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

5.4 Dachüberstände traufseitig bis max. 60 cm giebelseitig bis max. 50 cm

5.5 Es sind abhebende Fensterformen zu wählen. Großflächige Fenster sind zu untergliedern. Glasbauelemente sind unzulässig.

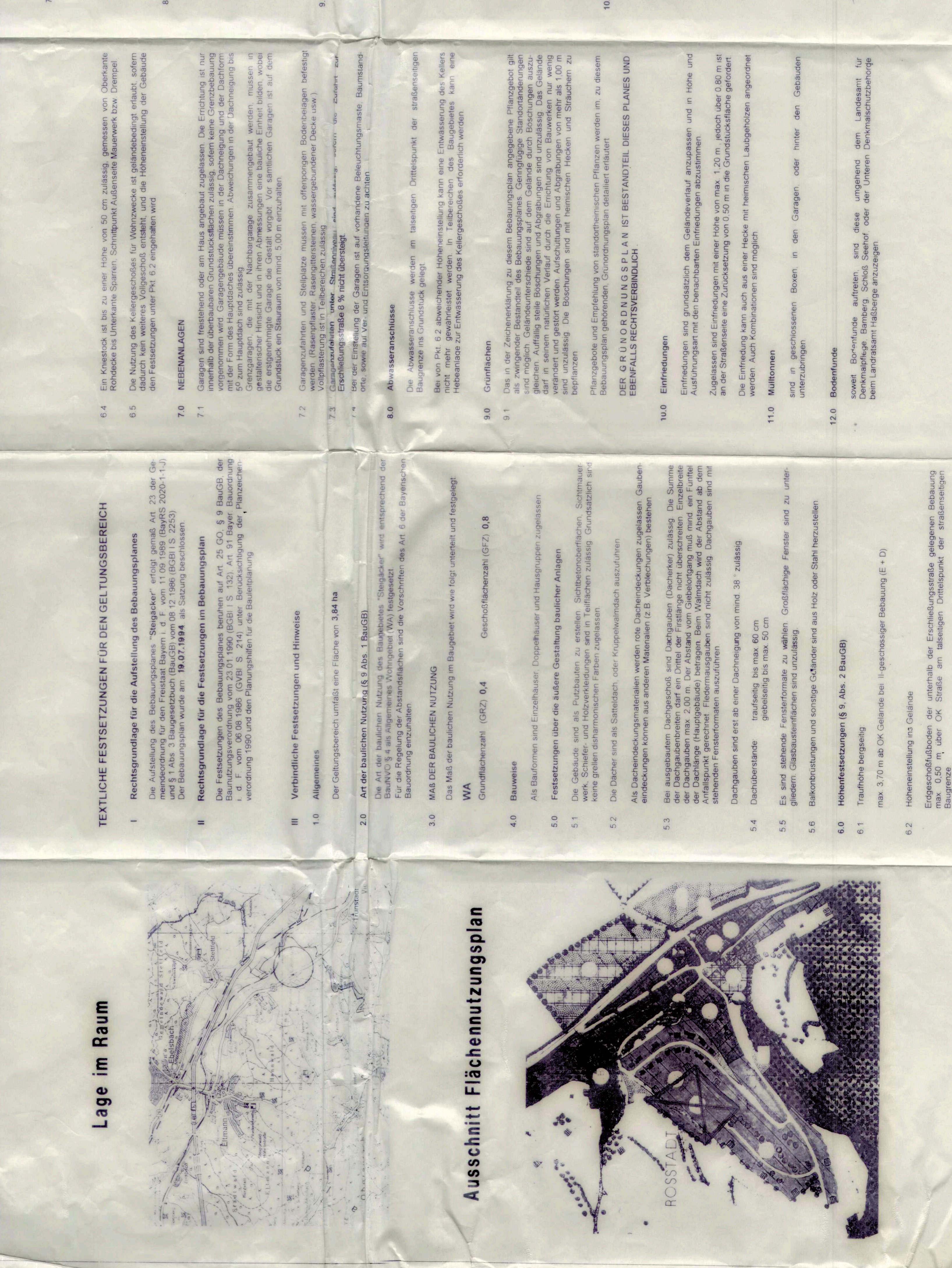
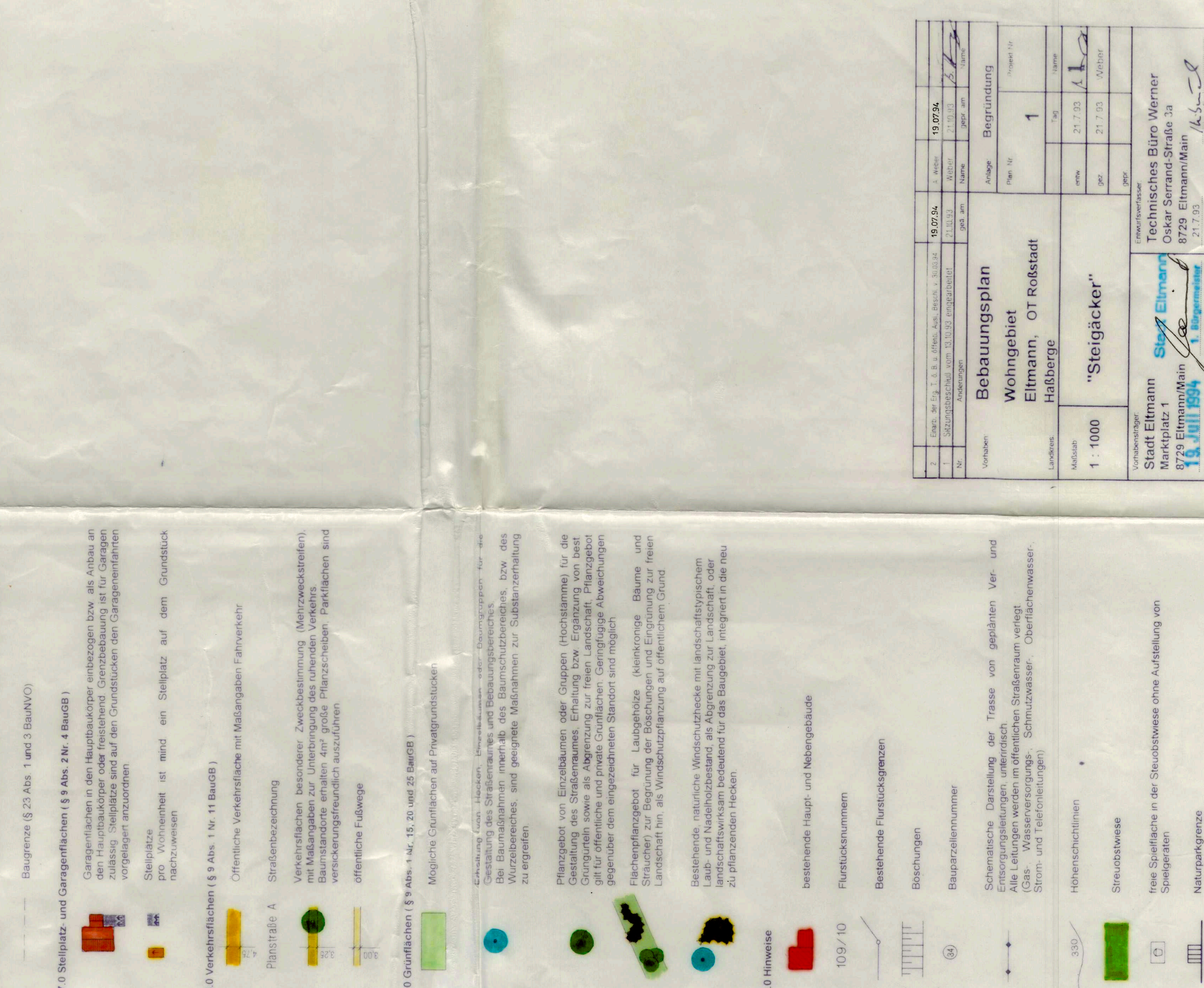
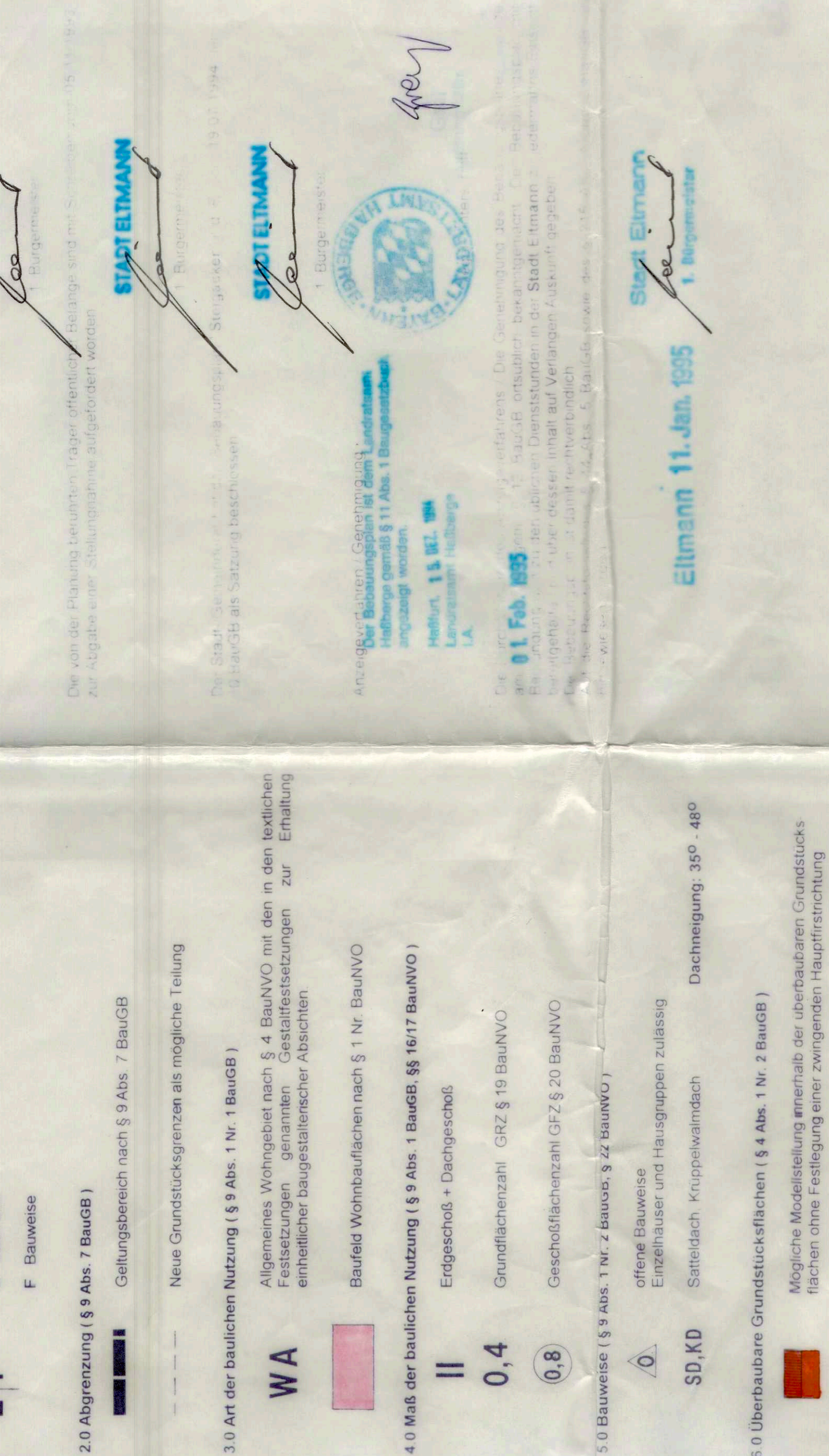
5.6 Balkonbrüstungen und sonstige Gwänder sind aus Holz oder Stahl herzustellen.

6.0 Höhenfestsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

6.1 Traufhöhe bergseitig max. 3,70 m ab OK Gelände bei II-geschossiger Bebauung (E-1/D)

6.2 Höhenfestsetzung im Gelände Erdgeschossfußboden der unterhalb der Erschließungsstraße gelegenen Bebauung max. 0,50 m über OK Straße am talseitigen Mittelpunkt der straßenseitigen Baugrenze.

6.3 Dachneigung 35° - 48°



VERFAHRENSVERMERKE

1.0 Nutzungsschablone

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)

3.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO mit den in den textlichen Festsetzungen genannten Gestaltungsrichtlinien zur Erhaltung einheitlicher baulich-städtebaulicher Absichten.

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

II Erdgeschoss + Dachgeschoss  
 0,4 Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO  
 0,8 Geschosflächenzahl GFZ § 20 BauNVO

5.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, § 22 BauNVO)

SD, KD offene Bauweise Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig Satteldach, Krüppelwalmdach

6.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 4 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

7.0 Stellplätze und Garagenflächen (§ 9 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

8.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

9.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

10.0 Hinweise

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH**

**I Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Steigacker" erfolgt gemäß Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i. d. F. vom 11.09.1989 (BayRS 2020-1-1-J) und § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253). Der Bebauungsplan wurde am **19.07.1994** als Satzung beschlossen.

**II Rechtsgrundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beruhen auf Art. 25 GO, § 9 BauGB der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), Art. 91 Bayer. Bauordnung vom 11.01.1980 (BayRS 2020-1-1-J) unter Berücksichtigung der Planzeichenverordnung 1980 und den Planungsunterlagen für die Bauleistungen.

**III Verbindliche Festsetzungen und Hinweise**

1.0 Allgemeines  
 Der Geltungsbereich umschließt eine Fläche von **3,84 ha**.

2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)  
 Die Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes "Steigacker" wird entsprechend der BauNVO § 4 als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt. Für die Regelung der Abstandsflächen sind die Vorschriften des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung anzuwenden.

3.0 Maß der baulichen Nutzung  
 Das Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet wird wie folgt erteilt und 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

5.1 Die Gebäude sind als Putzbauten zu erstellen. Sichtbetonoberflächen, Sichtmauerwerk, Schiefer- und Holzverkleidungen sind in Teilflächen zulässig. Grundständig sind keine grellen diastramatischen Farben zugelassen.

5.2 Die Dächer sind als Satteldach- oder Krüppelwalmdach auszuführen.

5.3 Als Dachdeckungsmaterialien werden rote Dachdeckungen zugelassen. Gauen- oder Giebeldachungen können aus anderen Materialien (z.B. Verblechungen) bestehen.

5.4 Bei ausgebautem Dachgeschoss sind Dachgauben (Dachreiter) zulässig. Die Summe der Dachgauben max. 2,00 m über der Firsthöhe nicht überschreiten. Einzelbreite der Dachgauben (Hauptgaube) beträgt max. 1,50 m. Die Dachgauben sind im Firstbereich Antriebspunkt gerechnet. Fiederausgäuben sind nicht zulässig. Dachgauben sind mit stehenden Fensterformen auszuführen.

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

5.4 Dachüberstände traufseitig bis max. 60 cm giebelseitig bis max. 50 cm

5.5 Es sind abhebende Fensterformen zu wählen. Großflächige Fenster sind zu untergliedern. Glasbauelemente sind unzulässig.

5.6 Balkonbrüstungen und sonstige Gwänder sind aus Holz oder Stahl herzustellen.

6.0 Höhenfestsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

6.1 Traufhöhe bergseitig max. 3,70 m ab OK Gelände bei II-geschossiger Bebauung (E-1/D)

6.2 Höhenfestsetzung im Gelände Erdgeschossfußboden der unterhalb der Erschließungsstraße gelegenen Bebauung max. 0,50 m über OK Straße am talseitigen Mittelpunkt der straßenseitigen Baugrenze.

6.3 Dachneigung 35° - 48°



**BEBAUUNGSPLAN**  
**Wohngebiet**  
**Eilmann, OT Roßstadt**  
**Haßberge**

Verfahren Nr. 19/07/94  
 1. Auflage  
 19.07.94  
 1:1000

Verantwortlich:  
 Stadt Eilmann  
 Markt 1  
 9729 Eilmann/Main  
 18. Juli 1994

Technisches Büro Werner  
 Oskar Sarrand-Str. 3a  
 9729 Eilmann/Main  
 21.7.93