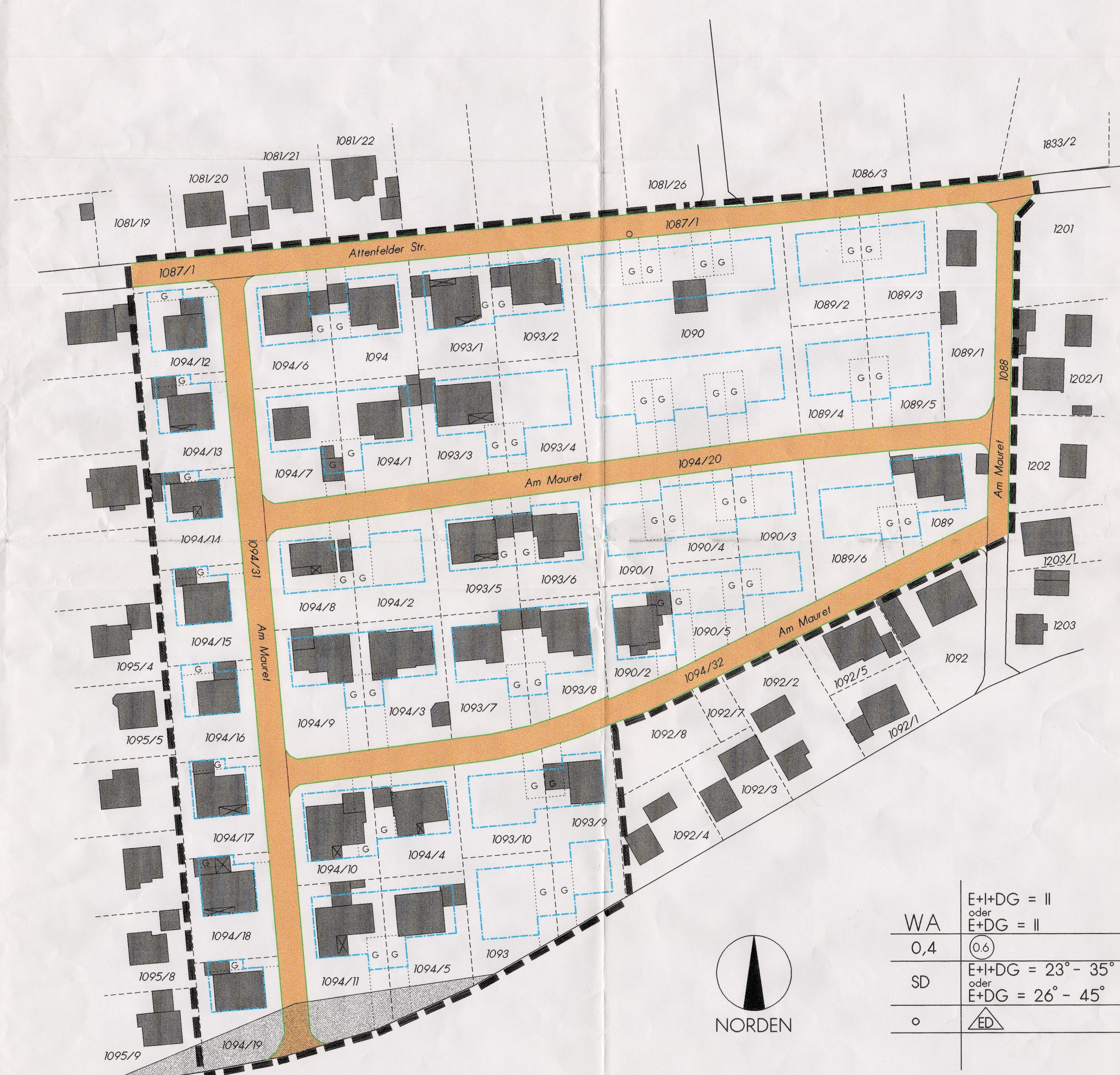




WA	E+DG = II oder E+DG = II
0,4	(0,6)
SD	E+DG = 23° - 35° oder E+DG = 26° - 45°
o	ED

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 "IM MAURET" umfaßt folgende Flurstücke der Gemeinde Egweil: Fl.Nr. 1089/1, 1089/3, 1089/2, 1089/4, 1089/5, 1090, 1093/2, 1093/1, 1094, 1094/6, 1094/7, 1094/1, 1093/3, 1093/4, 1094/12, 1094/13, 1094/14, 1094/15, 1094/16, 1094/17, 1094/18, 1094/19, 1094/8, 1094/2, 1093/5, 1093/6, 1090/1, 1093/3, 1089/6, 1089, 1094/9, 1094/3, 1093/7, 1093/8, 1090/2, 1094/10, 1094/4, 1093/10, 1093/9, 1094/11, 1094/5, 1093.

A) Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO
WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
 $E + DG = II$ (II als Höchstgrenze) Erdgeschoß + DG als Vollgeschoß
oder
 $E + I + DG = II$ (II als Höchstgrenze) 2 Vollgeschoße,
DG darf kein Vollgeschoß sein.

max. 0,4 ansonsten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO Grundflächenzahl (GRZ)
max. 0,6 ansonsten gem. § 20 BauNVO Geschossflächenzahl (GFZ)

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne der § 14 BauNutzungsverordnung (BauNVO),
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.
- ist § 19 Abs. 4 BauNVO in der gültigen Fassung vom 23.01.1990 anzuwenden.

Je Bauparzelle sind bei Einzelhäusern max. 3 Wohneinheiten und bei Doppelhaushälften max. 2 Wohneinheiten zugelassen.
Bei Grundstücksteilungen sind max. 4 Wohneinheiten für das gesamte vor der Teilung bestehende Grundstück zulässig.

3. Bauweise, Baugrenze

- o Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- ED Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- SD Satteldach
- Baugrenze
- WH Wandhöhe (Schnittpunkt Außenwand / OK Dachhaut) nach Art. 6 BayBO

4. Verkehrsflächen

- Z.B. 6,5 Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsfläche
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinien

5. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Flächen für Stellplätze
- Garagen
- Sichtdreieck

B. Hinweise / Darstellungen

- Vorhandene Bebauung
- Grundstücksbegrenzung vorhanden
- Grundstücksbegrenzung geplant
- Flurstücknummern
- Nutzungsschablone

C. Hinweise durch Text

- 10 Schutz von Erdkabeln und Fernmeldeanlagen
Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mind. 2,5 m Entfernung von den Kabeltrassen des Fränkischen Überlandwerks und den Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Kabeltrassen und die Fernmeldeanlagen erforderlich.
- 20 Versiegelung der Geländeoberfläche
Niederschlagswasser von Dächern, Grundstückszufahrten und Wohnstraßen ist über Sicherungsanlagen auf dem eigenen Grundstück dem Grundwasser zuzuführen, sofern versickerungsfähiger Boden vorhanden ist.
- D. Festsetzungen durch Text
- 10 Bauweise
- 11 Es wird offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt, mit der Maßgabe, daß neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zugelassen sind.
- 12 Bei Doppelhäusern sind die Trauf- bzw. Wandhöhen, Dachneigungen, Dachformen, Dachdeckungen sowie Fassadengestaltung aufeinander abzustimmen.
- 13 Kriestücke sind bei E+DG nur bis zu einer Höhe von 75 cm zulässig, wobei das Maß von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Außenwand bestimmend ist; bei E + I + DG 50 cm.
- 20 Dächer
- 21 Für die Haupt- und Nebengebäude sind Satteldächer und Krüppelwalmdächer erlaubt. Der First muß über die Längsrichtung des Gebäudes laufen.
- 22 Die Dachneigung wird bei Geschoszhöhe E + DG mit 26° - 45° festgesetzt, bei Geschoszhöhe E + I + DG mit 23° - 35° festgesetzt.
- 23 Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind nicht zugelassen. Dachaufbauten (Gauben) sind nur bei Satteldächern zulässig. Einzelgauben dürfen 3,0 m² Ansichtsfläche nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,20 m zueinander haben. Die Deckung hat entsprechend dem Hauptdach zu erfolgen.
- 30 Höhenlage der Gebäude
- 31 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als max. 35 cm über der natürlichen oder von der Behörde (Gemeinde oder Genehmigungsbehörde) gesondert festgesetzten Geländeoberfläche, - gemessen an dem höchstgelegenen Punkt des Geländeschnittes am Gebäude - liegen. Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Größere Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig, Abgrabungen max. 1 m, Aufschüttungen max. 0,50 m. Entlang der Grundstücksgrenzen sind keine Abgrabungen und Auffüllungen zulässig.
- 32 Maximale Sockelhöhe 50 cm, hangseits höchstens 35 cm.

4.0 'Äußere Gestaltung der Gebäude

- 4.1 Die Traufseite von Hauptkörpern muß länger sein als die Giebelseite.
- 5.0 Garagen und Nebengebäude
- 5.1 Garagen und Nebengebäude sind mit einem Satteldach und Deckung wie beim Dach des Hauptgebäudes, sowie mit einer max. Wandhöhe von 3,0 m an der Grundstücksgrenze herzustellen. Die Länge der Garagen und Nebengebäude an der seitlichen Grundstücksgrenze darf nicht mehr als 8,0 m betragen, die Gesamtnutzfläche 50 m² nicht überschreiten. Bei beidseitigem Grenzanbau sind die Garagen in der Höhe und Gestaltung aufeinander abzustimmen. Es wird empfohlen, daß die Vorderfronten (zur Straße) den gleichen Abstand zur Straße haben.
- 5.2 Die Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mindestens 5,0 m hinter der Grundstücksgrenze liegen. Die Zufahrten dürfen nicht eingefriedet werden. Liegt die Garageneinfahrt senkrecht zur Straßenflucht, kann der Stellplatzabstand auf 3,0 m verkürzt werden.
- 5.3 Bei der Festsetzung von Stellplätzen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Egweil.
- 6.0 Grundstück
- 6.0 Soweit die Bodenverhältnisse es zulassen, ist das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Regenwasser und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.
- 7.0 An- und Ausbauten
- 7.1 Anbauten müssen sich dem Hauptkörper unterordnen.
- 8.0 Nebenanlagen
- 8.1 Außerhalb der überbaubaren Flächen, ausgenommen zwischen Straße und Baugrenze, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO zulässig. Stellplätze ohne Überdachung sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 9.0 Einfriedung
- 9.1 Als Einfriedung entlang der Straße sind nur Zäune in einer Höhe von 1,0 m, einschl. Sockel zugelassen; Sockelhöhe höchstens 0,40 m.
- 10.0 Drainagen
- 10.1 Bei der Herstellung einer Hausdrainage ist darauf zu achten, daß am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden darf. Eventuell vorhandene Drainagen sind bei Bedarf wieder vorfluttauglich zu machen.

E. Verfahrensvermerke:

- 1. Geändert aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates vom 26.01.98
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 27.01.98 bis zum 16.03.98 / am 29.01.98 erfolgt.
Egweil 21. Jan. 1999
(Ort, Datum, Siegel)
Der Bürgermeister
- 2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 16.03.98 durchgeführt worden.
Egweil 21. Jan. 1999
(Ort, Datum, Siegel)
Der Bürgermeister
- 3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.02.98 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Egweil 21. Jan. 1999
(Ort, Datum, Siegel)
Der Bürgermeister
- 4. Der Gemeinderat hat am 20.07.98 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Egweil 21. Jan. 1999
(Ort, Datum, Siegel)
Der Bürgermeister
- 5. Die Entwürfe des Bebauungsplanes sowie der Begründung haben in der Zeit vom 02.08.98 bis zum 02.09.98 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 27.07.98 in der Gemeinde Egweil bekanntgemacht worden.
Egweil 21. Jan. 1999
(Ort, Datum, Siegel)
Der Bürgermeister
- 6. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 27.07.98 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Egweil 21. Jan. 1999
(Ort, Datum, Siegel)
Der Bürgermeister
- 7. Der Bebauungsplan wurde am 21.09.98 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 06.09.98 gebilligt.
Egweil 21. Jan. 1999
(Ort, Datum, Siegel)
Der Bürgermeister
- 8. Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt mit Schreiben vom 06.09.98 angezeigt.
(Ort, Datum, Siegel)
(Unterschrift)
Der Bürgermeister

Bekanntmachung: 13.01.99
Ausgehängt am: 14.01.99
Abgenommen am: - 3. Feb. 1999
Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.
Egweil 21. Jan. 1999
(Ort, Datum, Siegel)
Gefertigt:
Eichstätt, 23.07.1998
gez. SW
Architekturbüro
Josef Böhm
Weißburger Strasse 16
85072 Eichstätt
Tel. 08421/4027 FAX 5443