

# Bebauungsplan Nr. 21 Bebauungs- und Grünordnungsplan Baugebiet Gewerbegebiet Nord-West III

Die Gemeinde Eitensheim erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 "Nord-West III" umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 1468, 1469, 1470, 1474, 1475 und Teilbereiche der Flurnummern 1081/1, 1458/3, 1471/1, 1472, 1473 und 1492 der Gemeinde Eitensheim, Gemarkung Eitensheim.

## A: Festsetzungen durch Planzeichen

### 1. Art der baulichen Nutzung

GE

Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3, BauNVO.  
Vergnügungsstätten werden nach § 8 Abs. 3 Nr. 3, BauNVO ausgeschlossen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

GFZ = 0,5 / 1,0 Geschossflächenzahl

GRZ = 0,5 Grundflächenzahl

### 3. Bauweise, Baugrenze

SD Satteldach  
WD Walmdach  
PD Pultdach  
FD Flachdach  
Baugrenze  
Dachneigung 0° - 20°

WH Wandhöhe (Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Außenkante Dachhaut bezogen auf die Straßenhinterkante, Fußpunkt für die Wandhöhe ist die Straßenhinterkante in Gebäudemitte in Anlehnung an Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO)  
FH Firsthöhe

### 4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen  
Feldweg  
Straßenbegrenzungslinie

## 5. Grünflächen

- Private Grünfläche als Teil der nördlichen Ortsrandeingrünung. Innerhalb des gekennzeichneten Bereiches sind bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauGB, sowie Garagen, Carports und Stellplätze unzulässig.
- Grünflächen öffentlich
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen.
- Anpflanzung von Sträuchern zur Ortsrandeingrünung (ohne Festsetzung des genauen Standortes). Es sind nur heimische Gehölze zulässig.
- Anpflanzung von Einzelbäumen zur Ortsrandeingrünung (ohne Festsetzung des genauen Standortes) Es sind nur heimische Gehölze zulässig.

## 6. Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

## 7. Flächen für die Oberflächenwasserbeseitigung

- Regenrückhaltebecken  
Das Regenrückhaltebecken ist mit einer landschafts- und standortgerechten Vegetation einzugrünen. Es sind nur heimische Gehölz- und Straucharten zu verwenden.
- Abflussmulde

## 8. Sonstige Planzeichen

- Emissionskontingente  $L_{EK}$  in dB(A) / m<sup>2</sup>
- Maßangaben in Meter

## B: Festsetzungen durch Text

- Einfriedungen**  
Einfriedungen aus Drahtzäunen (Höchstmaß 2,0m).  
Sockel bis max. 5 cm über Gelände.  
Die Elektrovertellerschranke sind in die Einfriedungen auf Privatgrund zu integrieren.
- Grünordnung**  
Jedes Baugrundstück muss mit mind. 15% Flächenanteil des Baugrundstücks entlang der Grundstücksgrenzen eingegrünt werden. Im Plan festgesetzte Grünflächen werden angerechnet. Zur Anpflanzung und Eingrünung der Grundstücke dürfen nur einheimische Gehölze und Sträucher verwendet werden.  
Pro 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist innerhalb der privaten Grundstücksflächen ein Laubbaum als Hochstamm (mind. StU 14-16 cm) zu pflanzen und zu pflegen.  
Die Anlage der Grünflächen hat spätestens in der Vegetationsperiode nach Baufertigstellung zu erfolgen. Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

- Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche nachstehende angegebene Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent $L_{EK}$ in dB(A)/m <sup>2</sup>	
	tags	nachts
TF 01	50	40
TF 02	60	45
TF 03	60	45
TF 04	65	50
TF 05	60	50
TF 06	60	45
TF 07	60	45
TF 08	55	40
TF 09	60	45
TF 10	60	45
TF 11	60	50
TF 12	60	45

Ein Vorhaben erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der nach TA-Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigungsplanung berechnete Beurteilungspegel  $L_{EK}$  der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an den maßgeblichen Immissionsorten nachstehend Bedingung erfüllt.

$$L_{EK} \leq L_{Im} - \Delta L$$

mit:  
 $L_{EK}$  Beurteilungspegel nach TA-Lärm in dB(A)  
 $L_{Im}$  Emissionskontingent der Teilfläche in dB(A) / m<sup>2</sup>  
 $\Delta L$  Differenz zwischen Emissionskontingent und Immissionskontingent aufgrund der geometrischen Ausbreitung nach DIN 41691 in dB(A) / m<sup>2</sup>

Nachstehende Immissionsorte sind zu berücksichtigen:

Immissionsorte
Wohnhaus, Am Anger 5
Wohnhaus, Hitzhofener Str. 30
Wohnhaus, Liebigstraße 13
Wohnhaus, Mühltaler Weg 1
Wohnhaus, Eichstätter, Str. 32
Fl.-Nr. 1008, nordöstlich Grundstücksgrenze
Fl.-Nr. 1009, nordöstlich Grundstücksgrenze
Fl.-Nr. 1029, nordöstlich Grundstücksgrenze

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel  $L_{EK}$  den Immissionsrichtwert nach TA-Lärm an den zu untersuchenden Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet. Als Immissionsrichtwerte sind für die Immissionsorte Am Anger 5, Liebigstraße 13 und Mühltaler Weg die Immissionsrichtwerte für ein Dorfgebiet und für die übrigen Immissionsorte die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet heranzuziehen.

Zum Schutz von Betriebsleiterwohnungen auf benachbarten Gewerbeflächen ist am Rand der jeweils benachbarten Gewerbeflächen der Nachweis über die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm für ein Gewerbegebiet zu erbringen.

Die Errichtung von Betriebsleiterwohnungen in einem Abstand zur Straßennachse der Hitzhofener Straße von weniger als 25 Metern ist nicht zulässig.

- Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
- Leuchtwerbung aller Art unterliegt der Einzelfallgenehmigung im Zuge eines Bauantrages. Grundsätzlich ist eine Beleuchtung von 20.00 bis 06.00 Uhr unzulässig.

## C: Hinweise / Darstellungen

- Gepulte Grundstücksgrenzung
- Vorhandene Bepflanzung
- Vorhandene Bebauung
- Vorhandene Grundstücksgrenzung
- Vorhandene Böschung
- Vorhandener Zaun
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:  
Planfestgestellte Ausgleichsfläche aus dem Pflanzenstellungsverfahren "Ortsumfahrung Eitensheim mit Beseitigung eines Bahnübergangs" 03.06.1996

## D: Hinweise durch Text

- Park-, Lager- und Abstellflächen sind nach Möglichkeit in wassergebundener Bauweise zu erstellen.
- Abstandsflächen für Pflanzen  
Die Grenzabstände gemäß Art. 47 bis 50 AGBGB sind einzuhalten.
- Anpflanzung von Einzelbäumen ohne Festsetzung der Art:  
Es dürfen nur heimische Gehölze verwendet werden.  
Mindestpflanzqualität: H, 3xv, StU 14-16 cm.  
  
Anpflanzung von Sträuchern:  
Pflanzdichte Ortsrandeingrünung: flächendeckend je nach Art mindestens 1-2 Stück je 1,50 m<sup>2</sup>, mind. 3-5 Stück einer Art sind zusammenzupflanzen.  
Mindestpflanzqualität Sträucher: Str. 3xv, 50-100 cm
- Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mind. 2,5 m Entfernung von den Anlagen der Deutschen Telekom gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand in Einzelfällen unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen der Deutschen Telekom erforderlich.
- Bei der Pflanzung von Bäumen im Bereich der Elektroversorgungsleitungen ist die DIN 1998 einzuhalten.
- Es ist mit Hangwasser, Sickerwasser und Drainagewasser zu rechnen. Es sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Evtl. vorhandene Drainagen sind funktionsfähig zu erhalten oder funktionsfähig zu machen. Hangwasser, Sickerwasser und Drainagewasser aus Privatgrundstücken darf nicht in die Kanalisation des Zweckverbandes eingeleitet werden.
- Bei Bauvorhaben mit "Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen" ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Eichstätt zu beteiligen.
- Bodendenkmäler  
Beim Auffinden von Bodendenkmälern besteht gemäß Art. 8 DSchG Meldepflicht beim Landesamt für Denkmalpflege.

## E: Verfahrensmerkmale

- Der Gemeinderat von Eitensheim hat in der Sitzung vom 16.05.2013 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 21 "Bebauungsplan Gewerbegebiet Nord-West III" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.07.2014 ortsüblich bekannt gegeben.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 02.07.2014 hat in der Zeit vom 11.07.2014 bis 12.08.2014 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 02.07.2014 hat in der Zeit vom 08.07.2014 bis 08.08.2014 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.11.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.12.2014 bis 05.01.2015 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.11.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.12.2014 bis 12.01.2015 öffentlich ausgelegt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.04.2016 wurde mit der Begründung gemäß §§ 3 Abs. 2, 4a Abs. 3 BauGB vom 23.05.2016 bis 21.06.2016 erneut öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 06.04.2017 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.04.2017 als Satzung beschlossen.

Eitensheim, ..... Siegel 1. Bürgermeister  
Stampfer, M.

## 8. Ausgefertigt

Eitensheim, ..... Siegel 1. Bürgermeister  
Stampfer, M.

- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungs- und Grünordnungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB / Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.

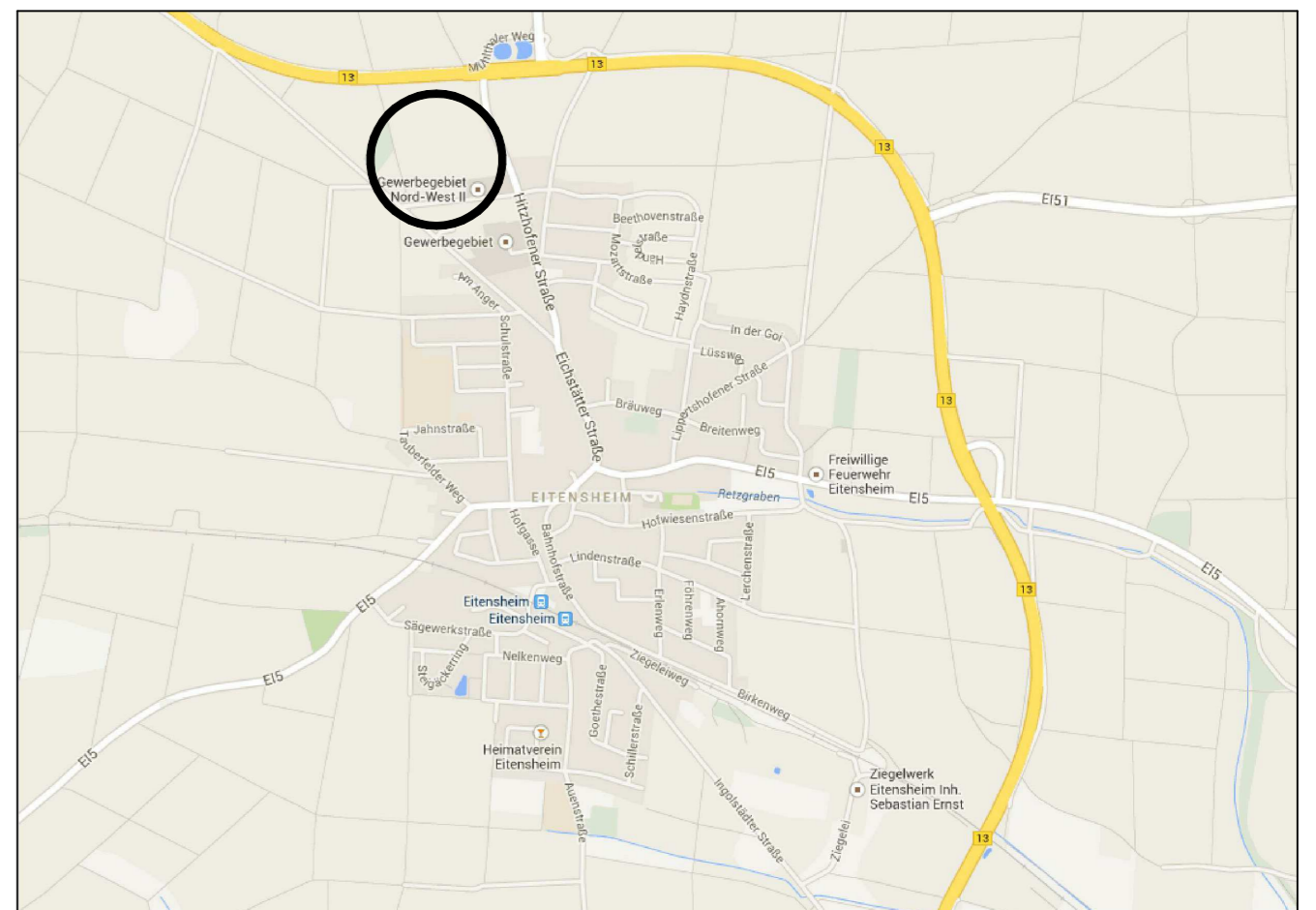
Eitensheim, ..... Siegel 1. Bürgermeister  
Stampfer, M.

GEMEINDE EITENSHEIM  
Landkreis Eichstätt



BEBAUUNGSPLAN NR. 21  
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN  
BAUGEBIET GEWERBEGBEIT "NORD-WEST III"  
M=1:1000

- Fassung vom 02.07.2014
- Fassung vom 13.11.2014
- Fassung vom 15.01.2015
- Fassung vom 14.04.2016
- Fassung vom 06.04.2017



Planverfasser:

**GOLDBRUNNER**  
Auf der Schanz 30  
85048 Garmersheim  
Telefon: (09441) 14 20 30-34  
Telefax: (09441) 14 20 30-39  
E-Mail: info@golbrunner.de

Oliver Mitternatter  
85048 Garmersheim  
Telefon: (09441) 3 97 00-0  
Telefax: (09441) 3 97 00-10  
E-Mail: info@wenzel-architekten.de

Wolfgang Wenzel  
Landesfachverband für Landschaftsarchitektur  
Parkstraße 10 - 85091 Ingolstadt  
Tel.: (0941) 9064-10 Fax: (0941) 9064-25  
E-Mail: info@wenzel-architekten.de

WOLFGANG WENZEL  
LANDSCHAFTS-ARCHITECTEN