

Bebauungsplan Nr. 22 Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet "Nord-West IV"

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.

A: Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

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

2. Maß der baulichen Nutzung

GFZ = $\frac{0,5}{1,0}$ Geschossflächenzahl
GRZ = 0,5 Grundflächenzahl

3. Bauweise, Baugrenze

SD Satteldach
WD Walmdach
PD Pultdach
FD Flachdach
WH Wandhöhe (Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Außenkante Dachhaut bezogen auf die Straßenhinterkante in Anlehnung an Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO)
FH Firsthöhe

Dachneigung 0° - 20°

Baugrenze

Anbauverbotszone zu Bundesstraßen von 20 m gem. § 9 Abs. 1 FStrG; innerhalb dieser Zone sind Stellplätze zulässig

Nutzungsgrenze: Grenze unterschiedlicher GFZ

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; Straßenverkehrsfläche für spätere Erweiterung
Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

Private Grünfläche als Teil der nördlichen und westlichen Ortsrandeinguirung. 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 Ortsrandeinguirung (ohne Festsetzung des genauen Standortes). Es sind nur heimische Gehölze der festgesetzten Pflanzliste zulässig.

Anpflanzung von Einzelbäumen zur Ortsrandeinguirung (ohne Festsetzung des genauen Standortes). Es sind nur heimische Gehölze der festgesetzten Pflanzliste zulässig.

6. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 Gewerbegebiet "Nord-West IV" umfasst Teilbereiche der Grundstücke Fl.Nr. 1458/3 und 1492 der Gemeinde Eitensheim, Gemarkung Eitensheim.

Bekanntes Bodendenkmal Nr. D-1-7133-0366 Siedlung des Neolithikums; Bekanntes Bodendenkmal Nr. D-1-7133-0305 Freilandstation des Mesolithikums, Siedlung des Neolithikums und der Latènezeit, Brandgräber der römischen Kaiserzeit

Freizuhaltendes Sichtdreieck 10 m x 200 m gem. § 11 Abs. 2 FStrG i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAL.

Einfriedung entlang der Bundesstraße 13. Der Abstand der Einfriedung zum Fahrbahnrand der Bundesstraße 13 muss mindestens 10 m betragen.

7. Sonstige Planzeichen

Maßangaben in Meter

B: Festsetzungen durch Text

- Einfriedigungen**
Einfriedigungen aus Drahtzäunen (Höchstmaß 2,0m). Das Baugebiet ist entlang der Bundesstraße 13 mit einem lückenlosen Zaun einzufrieden. Der Abstand der Einfriedigungen zum Fahrbahnrand der Bundesstraße 13 muss mindestens 10 m betragen. Sockel bis max. 5 cm über Gelände. Die Elektroverteilerschrank sind in die Einfriedigungen 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 autochthoner Herkunft aus der festgesetzten Pflanzliste verwendet werden. Pro 500 m² 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.

Pflanzliste:

Bäume:	Sträucher:
Acer capastre	Berberis vulgaris
Acer platanoides	Cornus mas
Carpinus betulus	Corylus avellana
Juglans regia	Crataegus monogyna
Malus silvestris	Euonymus europaeus*)
Prunus avium	Ligustrum vulgare*)
Pyrus pyrastrer	Lonicerax ylostereum*)
Quercus robur	Mespilus germanica
Salix caprea	Prunus spinosa
Sorbus aria	Rosa canina
Sorbus domestica	Rosa rubiginosa
Tilia cordata	Sambucus nigra
	Viburnum lantana
	Berberitze
	Kornelkirsche
	Roter Hartriegel
	Hasselnuß
	Eingriffeliger Weißdorn
	Pflaflenhütchen
	Liguster
	Rote Heckenkirsche
	Echte Mispel
	Schlehe
	Hunds-Rose
	Essig-Rose
	Schwarzer Holunder
	Wolliger Schneeball

*) Pflanzenart enthält giftige Pflanzenteile
Quelle: Giftpflanzen - Beschauen, nicht kauen (Bundesverband der Unfallkassen, 2001)

- Leuchtwerbung aller Art** unterliegt der Einzelfallgenehmigung im Zuge eines Bauantrages. Grundsätzlich ist eine Beleuchtung von 20.00 bis 06.00 Uhr unzulässig.
- Alle Versorgungsleitungen** sind unterirdisch zu führen.
- Bauverbot**
Entlang der Bundesstraße 13 gilt gemäß § 9 Abs. 1 FStrG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahnbedeckung ein Bauverbot. Werbende oder sonstige Hinweisgeber sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird. Bäume und Lärmschutzanlagen dürfen nur mit einem Mindestabstand von 10 m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden (§ 1 Abs. 6 Art. 9 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAL).
- Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten** von den Grundstücken zur Bundesstraße 13 sind nicht zulässig.

- Sichtdreieck**
Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden: Wälle, Schutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

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

Tabelle: Emissionskontingent der Teilflächen Nord-West IV

Teilfläche	Emissionskontingent L _{ik} in dB(A)/m ²	
	tags	nachts
TF 13	65	45
TF 14	65	45
TF 15	65	50
TF 16	65	50
TF 17	65	50
TF 18	65	55
TF 19	60	50
TF 20	60	45
TF 21	60	45
TF 22	65	45
TF 23	65	45
TF 24	65	45
TF 25	65	50

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

$$L_v \leq L_{ik} + \Delta L$$

mit:
L_v Beurteilungspegel nach TA-Lärm in dB(A)
L_{ik} Emissionskontingent der Teilfläche in dB(A) / m²
ΔL Differenz zwischen Emissionskontingent und Immissionskontingent aufgrund der geometrischen Ausbreitung nach DIN 41691 in dB(A) / m²

Nachstehende Immissionsorte sind zu berücksichtigen.

Tabelle: Immissionsorte

Immissionsorte
Wohnhaus, Am Anger 5
Wohnhaus, Hitzhofener Straße 30
Wohnhaus, Liebstraße 13
Wohnhaus, Mühlalter Weg 1
Wohnhaus, Eichstätter Straße 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_v, den Immissionsrichtwert nach TA-Lärm an den zu untersuchenden Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet. Als Immissionsrichtwerte sind für die Immissionsorte Am Anger 5, Liebstraße 13 und Mühlalter Weg die Immissionsrichtwerte für ein Dorfgebiet und für die übrigen Immissionsorte die Immissionsrichtwerte für ein Altbauwohngebiet heranzuziehen.

Zum Schutz von Betriebsleiterwohnungen auf benachbarten Gewerbeflächen ist am Rand der Gewerbeflächen 21, 22, 23, 24 und 25 der Nachweis über die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm für ein Gewerbegebiet zu erbringen.

Die Errichtung von Betriebsleiterwohnungen ist ausschließlich auf den Gewerbeflächen 21, 22, 23, 24 bzw. 25 zulässig.

C: Hinweise / Darstellungen

Vorgeschlagene Parzelleneinteilung
Vorgeschlagene Parzellennummerierung
Vorhandene Grundstücksbegrenzung
Flurstücksnummer

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 ABGB sind einzuhalten.
- Anpflanzung von Einzelbäumen ohne Festsetzung der Art:
Es dürfen nur heimische Gehölze autochthoner Herkunft aus der festgesetzten Pflanzliste verwendet werden. Mindestpflanzqualität: H, 3xv, StU 14-16 cm.
Anpflanzung von Sträuchern:
Pflanzdichte Ortsrandeinguirung: flächendeckend je nach Art mindestens 1-2 Stück je 1,50 m², 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. Das Baugebiet wird grundsätzlich im Trennsystem entwässert. Lediglich die Grundstücke Nr. 18 und 19 werden an das Mischwassersystem angeschlossen.
- Bei Bauvorhaben mit "Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen" ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Eichstätt zu beteiligen.
- Bodendenkmäler
Es besteht für alle Parzellen des Bebauungsplans die Erlaubnispflicht nach Art. 7 DSchG beim Landesamt für Denkmalpflege. Ferner sind zulässig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde meldepflichtig gem. Art. 8 DSchG.
- Schutz des Bodens
Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Humus abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahmen wieder einzubauen.
Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 Bundes-Bodenschutzverordnung ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.
Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 24 Wochen zum Schutz vor Erosion zwischenzeitlich zu begrünen.

E: Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat von Eitensheim hat in der Sitzung vom 13.08.2015 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 22 Gewerbegebiet "Nord-West IV" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.06.2016 ortsüblich bekannt gegeben.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 12.05.2016 hat in der Zeit vom 08.06.2016 bis 08.07.2016 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 12.05.2016 hat in der Zeit vom 07.06.2016 bis 08.07.2016 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.08.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.09.2016 bis 13.10.2016 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.08.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.09.2016 bis 13.10.2016 öffentlich ausgelegt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.04.2017 wurde mit der Begründung gemäß §§ 3 Abs. 2, 4a Abs. 3 BauGB vom 16.06.2017 bis 03.07.2017 erneut öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 06.07.2017 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.04.2017 als Satzung beschlossen.

Eitensheim, Siegel 1. Bürgermeister
Stampfer, M.

8. Ausgefertigt

Eitensheim, Siegel 1. Bürgermeister
Stampfer, M.

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 2017 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

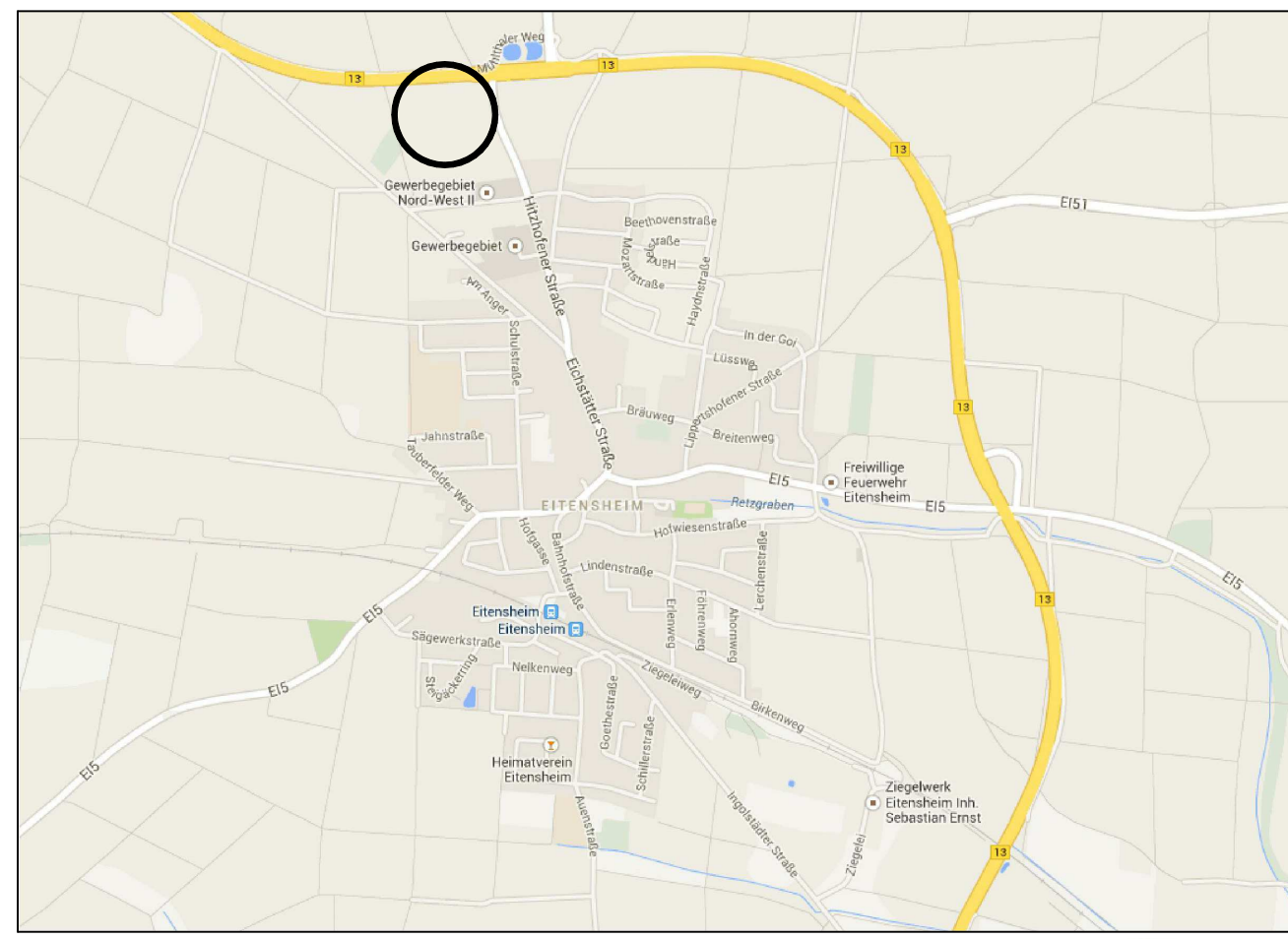
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.

Eitensheim, Siegel 1. Bürgermeister
Stampfer, M.

GEMEINDE EITENSHEIM Landkreis Eichstätt

BEBAUUNGSPLAN NR. 22 BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "NORD-WEST IV" M=1:1000

Stand: Überarbeiteter Entwurf vom 04.04.2017



Planverfasser:

GOLDBRUNNER
Ingenieur GmbH (Büro für Wasserbau, Ingenieur und Stadtplanung)

Auf der Schmid 30
80809 Regensburg
Telefon: (0941) 14 28 30-50
Telefax: (0941) 14 28 30-10
info@g-goldbrunner.de

Obero Mannseder 5
80809 Regensburg
Telefon: (0941) 14 28 30-10
Telefax: (0941) 14 28 30-10
info@o-goldbrunner.de

VEREINIGTE INGENIEURKAMMERN
DES SAARLANDES
BYVBAU
INGENIEUR
VEREINIGUNG
EITENSHEIM