

# Bebauungsplan Nr. 22 Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet "Nord-West IV" 1. Änderung

Die Gemeinde Eitensheim erlässt aufgrund

- dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2014), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),

- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),

- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenvorordnung - PlanZ 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),

- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S 375)

- und des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 21. Februar 2018 (GVBl. S. 48)

diese Bebauungsplanänderung 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.

**SO** Sonstiges Sondergebiet  
hier: großflächiger Einzelhandel (Betriebsform: Discounter) nach § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO bis max. 1.200m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

### 2. Maß der baulichen Nutzung

GFZ = 0,5 (0,75) (1,0) Geschossflächenzahl

GRZ = 0,5 Grundflächenzahl

## 3. Bauweise, Baugrenze

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

WH Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Als Geländeoberfläche gilt die Höhe der am Grundstück anliegenden Hinterkante der Robert-Bosch-Straße in der Gebäudemitte. Ist die Wand höher als die Dachhaut, so ist die Höhe der Wand nicht durch die Firsthöhe, sondern durch die Wandhöhe begrenzt.

FH Firsthöhe

Baugrenze

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

Nutzungsgrenze; Grenze unterschiedlicher GFZ

max. III/IV maximale Anzahl der Vollgeschosse

## 4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; Straßenverkehrsfläche für spätere Erweiterung

Straßenbegrenzungslinie

## 5. Grünflächen

Private Grünfläche als Teil der nördlichen, westlichen und östlichen Ortsrandeinguirung. Innerhalb des gekennzeichneten Bereiches sind bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauGB, sowie Garagen, Carports und Stellplätze unzulässig

Grünflächen öffentlich

Umgrünung 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.

bindende Anpflanzung von Bäumen zwischen den Parkflächen (mit 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 die Grundstücke Fl.Nr. 1492, 1492/3, 1492/4, 1492/5, 1492/6, 1492/7, 1492/8, 1492/9, 1492/10, 1492/11, 1492/12 sowie den Teilbereich des Grundstückes 1458/3 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

Freizuhaltenes Sichtdreieck 10 m x 20 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

### 1. Einfriedungen

Einfriedungen aus Drahtzäunen (Höchstmaß 2,0m).  
Das Baugelände ist entlang der Bundesstraße 13 mit einem lückenlosen Zaun einzufrieden. Der Abstand der Einfriedungen zum Fahrbahnrand der Bundesstraße 13 muss mindestens 10 m betragen. Sockel bis max. 5 cm über Gelände.  
Die Elektroverteilerschränke sind in die Einfriedungen auf Privatgrund zu integrieren.

### 2. 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 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.

### Pflanzliste:

#### Bäume:

Acer caespitose  
Acer platanoides  
Carpinus betulus  
Juglans regia  
Malus silvestris  
Prunus avium  
Pyrus pyraeaster  
Quercus robur  
Salix caprea  
Sorbus aria  
Sorbus domestica  
Tilia cordata

Feld-Ahorn  
Spitz-Ahorn  
Hainbuche  
Walnuss  
Apfelbaum, auch in Sorten  
Vogelkirsche  
Birnbaum, auch in Sorten  
Stiel-Eiche  
Sal-Weide  
Mehlbeere  
Speierling  
Winter-Linde

#### Sträucher:

Berberis vulgaris  
Cornus mas  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Crataegus monogyna  
Euonymus europaeus\*)  
Ligustrum vulgare\*)  
Lonicera xylosteum\*)  
Mespilus germanica  
Prunus spinosa  
Rosa canina  
Rosa rubiginosa  
Sambucus nigra  
Viburnum lantana

Berberitze  
Kornelkirsche  
Roter Hartriegel  
Haselnuss  
Eingriffeliger Weißdorn  
Pfaffenhütchen  
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)

Im Teilgebiet GE 4 ist eine Dachfläche  $\geq 500 \text{ m}^2$  als Gründach mit einer maximalen Neigung von 15° auszuführen.

- 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 Fahrbahndecke ein Bauverbot.  
Werben oder sonstige Hinweisschilder 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 Nr. 9 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAL).  
Entlang der Erschließungsstraßen dürfen Bäume nur mit einem Mindestabstand von 2 m von der Straßenbegrenzungslinie gepflanzt werden.
- 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 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 <sub>eq</sub> in dB(A)/m <sup>2</sup>	
	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<sub>r</sub>, der dem Vorhaben ausgehenden Geräusche an den maßgeblichen Immissionsorten nachstehende Bedingung erfüllt.

$$L_r \leq L_{ik} - \Delta L$$

mit:  
L<sub>r</sub> Beurteilungspegel nach TA-Lärm in dB(A)  
L<sub>ik</sub> 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.

Tabelle: Immissionsorte

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

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L<sub>r</sub>, 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 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

1470 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 AGBGB 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 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.  
Das Baugelände 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 Eitensheim hat in der Sitzung vom 06.06.2019 die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung und Anhörung für die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 05.09.2019 hat in der Zeit vom 18.10.2019 bis 18.11.2019 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 05.09.2019 hat in der Zeit vom 18.10.2019 bis 18.11.2019 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 10.01.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.01.2020 bis 02.03.2020 beteiligt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 10.01.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.02.2020 bis 06.03.2020 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Eitensheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 02.04.2020 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.01.2020 als Satzung beschlossen.

Eitensheim, den 12.05.2020

Manfred Diepold, 1. Bürgermeister

### 7. Ausgefertigt

Eitensheim, den

Manfred Diepold, 1. Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB am 09.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Eitensheim, den

Manfred Diepold, 1. Bürgermeister

## GEMEINDE EITENSHEIM Landkreis Eichstätt



## BEBAUUNGSPLAN NR. 22 BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "NORD-WEST IV"

### 1. Änderung M=1:1000

Stand: Entwurf vom 10.01.2020



Planverfasser:

**GOLDBRUNNER**  
Ingenieur-Gesellschaft für Wasserbau, Ingenieur- und Elektrobau  
Ottens Mainkammer 1  
85041 Garmisch-Partenkirchen  
Telefon: (08861) 97 20-0  
info@g-goldbrunner.de

