Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 "Steigäcker" umfaßt die Grundstücke Fl.Nr. 885, 886, 887, 888, 889, 892, 893 und Teilbereiche der Flurnummern 360/2, 857, 865, 867/1, 880, 881, 884, 890 und 891 der Gemeinde Eitensheim, Gemarkung Eitensheim.

A. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
GE	Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 und Abs. 3 Nr. 1, BauNV.

2. Maß der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet:

E + DG = II	(II als Höchstgrenze) Erdgeschoß + DG als Vollgeschoß
oder	
E + I = II	(II als Höchstgrenze) 2 Vollgeschoße, DG darf kein Vollgeschoß sein.
0,3	Grundflächenzahl (GRZ)
(0,5)	Geschoßflächenzahl (GFZ)

In einer Doppelhaushäfte ist max. 1 Wohneinheit (WE), in einem Einzelhausgebäude sind max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig.
Die Mindestgröße einer Bauparzelle wird bei einer Doppelhausbebauung auf mind. 325 m^2 (für eine Doppelhaushälfte), bei einer Einzelhausbebauung auf mindestens 500 m^2 festgelegt.

GE m Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung:

II	2 Vollgeschoße
BMZ = 3,0	Baumassenzahl
GRZ = 0,7	Grundflächenzahl (Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Garagen, Stellflächen, Zufahrten, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen.)

Innerhalb der Grundstücke, die zwischen dem Gewerbegebiet ohne Nutzungseinschränkung (GE°) und dem Lärmschutzwall liegen, sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren flächenhaftes Emmissionsverhalten (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) in Form der je qm Grundfläche abgestrahlten Schallleistung einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von:
tagsüber 55 dB (A)
nachts 40 dB (A) nicht überschreiten.

Hinweis: der für die Nachtzeit mit 40 dB (A) festgesetzte immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel schließt, wenn nicht besondere bauliche Schallschutzvorkehrungen getroffen werden, Anlagen und Betriebe aus, die nachts arbeiten.

GE o Gewerbegebiet ohne Nutzungsbeschränkung:

II	2 Vollgeschoße
BMZ = 3,0	Baumassenzahl
GRZ = 0,7	Grundflächenzahl (Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Garagen, Stellflächen, Zufahrten, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen.)

Innerhalb der Grundstücke, die zwischen der Bahntrasse und dem GEm liegen, sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren flächenhaftes Emmissionsverhalten (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) in Form der je qm Grundfläche abgestrahlten Schallleistung einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von:
tagsüber 60 dB (A)
nachts 45 dB (A) nicht überschreiten.

3. Bauweise, Baugrenze

o	Offene Bauweise
g	Geschlossene Bauweise (mit einer Gesamtlänge bis 140 m).
ED	Einzel- und Doppelhäuser zulässig
E	nur Einzelhäuser zulässig
D	nur Doppelhäuser zulässig
SD	Satteldach
WD	Walmdach
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Baugrenze
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
	Lärmschutzwall h= 3,50 m, begrünt (sh. Schemaschnitt)
	Lärmschutzwand h= 3,50 m, fugendicht. (Flächengewicht: 15 kg/m^2)
WH	Wandhöhe (Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Außenkante Dachhaut) Die Höhe von Dächern und Giebelflächen bleibt bei der Berechnung der Wandhöhe ausser Betracht.
	private Fläche mit öffentlichem Nutzungsrecht (Lärmschutzwall - Lärmschutzwand)

4. Verkehrsflächen

Z.B. 6.50	Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsfläche
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
P	Öffentliche Parkfläche

5. Grünflächen

	Baumgruppen / Baumanpflanzung vorgeschlagen
	Grünflächen, privat
	Grünflächen, öffentlich

6. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans
	Kinderspielplatz
	Regensammelteich
	Sichtdreieck (10/135 m)
	Gasregelstation
	Gekennzeichnete Gebäudeseite mit erhöhter Schallimmission (Fenster der Schallschutzklasse 3 erforderlich.) Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind an der Nordseite des Gebäudes nicht zulässig. Sie können ausnahmsweise dann zugelassen werden, wenn sie in Schallschutzklasse 3 ausgeführt werden und gleichzeitig eine weitere Belüftungsmöglichkeit von Süden, Westen oder Osten gegeben ist oder ein Belüftungselement in gleicher Schallschutzklasse eingebaut wird.

B. Hinweise / Darstellungen

	Vorhandene Bebauung
(12)	Parzellennummer
	Grundstücksbegrenzung vorhanden
	Grundstücksbegrenzung aufzulassen
	Grundstücksbegrenzung geplant
210	Flurstücknummern
	Nutzungsschablone
	Drainageleitung / Ableitung zum Vorfluter
	Altlastenverdachtsflächen (siehe Gutachten) Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplans
505	Höhenschichtlinien

C. Hinweise durch Text (WA-Gebiet)

1.0 Regenwasser als Brauchwasser in Wohnhäusern ist der Gemeinde anzuzeigen.

2.0 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.

3.0 Keller müssen wasserdicht ausgeführt werden.

4.0 Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.

5.0 Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

6.0 Die Grenzabstände von Pflanzen gemäß § 47 AGBGB sind einzuhalten.

7.0 Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Eitensheim ist zu beachten.

8.0 Niederschlagswasser aus den Dachflächen soll auf den Grundstücken gesammelt werden.

D. Hinweise durch Text (GE-Gebiet)

1.0 Park-, Lager- und Abstellflächen sind nach Möglichkeit in wasserungebundener Bauweise zu erstellen.

2.0 Der Lärmschutzwall ist ausschließlich mit standortgerechten Laubgehölzen entsprechend folgender Pflanzliste einzugrünen:

Sträucher	Bäume
Cornus mas (Hurlnuß)	Quercus robur (Stieleiche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	Quercus petraea (Traubeneiche)
Crataegus monogyna (Eingriffliger Kreuzdorn)	Tilia cordata (Winterlinde)
Corylus avellana (Hasel)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Prunus spinosa (Schlehdorn)	Sorbus aria (Mehlbeere)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)	Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Ligustrum vulgare (Liguster)	Fraxinus excelsior (Esche)
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)	Acer campestre (Feldahorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	Acer platanoides (Spitzahorn)
Rosa canina (Hundsrose)	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Rosa rubiginosa (Schott. Heckenrose)	Fagus sylvatica (Rotbuche)
Rosa nitida (Glanzrose)	Prunus avium (Vogelkirsche)
Rosa arvensis	Malus communis (Wildapfel)
Sambucus nigra (Holunder)	Pyrus communis (Wildbirne)
Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)	Juglans regia (Walnuß)

3.0 Die Grenzabstände von Bepflanzungen gem. § 47 AGBGB sind einzuhalten.

4.0 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.

5.0 Bei der Pflanzung von Bäumen im Bereich der Elektroversorgungleitungen ist die DIN 1998 einzuhalten.

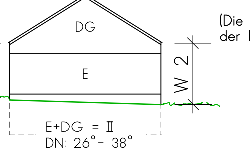
6.0 Sollten im Bereich des Bebauungsplanes (GE-Gebiet) Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein oder bekannt werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.

E. Festsetzungen durch Text (WA-Gebiet)

1.0 Bauweise

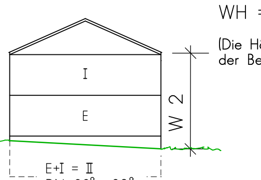
1.1 Wandhöhe E+DG beträgt max. 4,70 m, gemessen ab Oberkante natürliches Gelände bis Schnittpunkt Wand/Dach. Die Höhe von Dächern und Giebelflächen bleibt bei der Berechnung der Wändhöhe außer Betracht.

Wandhöhe bei E+I beträgt max. 6,50 m, gemessen ab Oberkante natürliches Gelände bis Schnittpunkt Wand/Dach. Die Höhe von Dächern und Giebelflächen bleibt bei der Berechnung der Wändhöhe außer Betracht.



$WH = (W1 + W2) : 2 = \leq 4{,}70$ m

(Die Höhe von Dächern und Giebelflächen bleibt bei der Berechnung der Wandhöhe außer Betracht.)



$WH = (W1 + W2) : 2 = \leq 6{,}50$ m

(Die Höhe von Dächern und Giebelflächen bleibt bei der Berechnung der Wandhöhe außer Betracht.)

SCHNITTE (SCHEMAZEICHNUNG), M 1/250

1.2 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO haben Vorrang gegenüber den Abständen der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen, wobei die eingetragenen Abstände von Baugrenzen zur Grundstücksgrenze jedoch Mindestabstände sind.

2.0 Dächer für Wohngebäude

2.1 Es sind nur gleichschenkelige Satteldächer zulässig (keine "Einhüftigkeit"). Der First muß über die Längsseite des Gebäudes verlaufen. Es sind auch Walmdächer zulässig, Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig. Für Anbauten sind auch Flach- und Pultdächer von 0° - 30° zulässig.

2.2 Die Dachneigung wird bei Geschoßzahl E + DG mit 26° - 38° festgesetzt, bei Geschoßzahl E + I mit 22° - 30° festgesetzt.

2.3 Dacheinschnitte sind unzulässig. (Negativgauben) Dachgauben sind nur mit einer Dachneigung ab > 30° zulässig, wobei nur Satteldachgauben - keine Schleppgauben ausgeführt werden dürfen. Je Dachseite und Hauseinheit sind 2 Gauben mit einer Breite von max. 2,4 m zulässig. Generell ist ein Abstand der Gauben untereinander von mind. 1,5 m einzuhalten. Die Länge der Dachgauben darf insgesamt nur 1/3 der Dachlänge des Hauses betragen.

2.4 Die traufseitigen Dachvorsprünge sind auf 70 cm begrenzt, die ortgangseitigen Dachvorsprünge sind auf 50 cm begrenzt, die Traufen sind waagrecht anzuordnen.

3.0 Höhenlage des Geländes - Definition natürliches Gelände

Das natürliche Gelände definiert sich grundsätzlich als gedachte Verbindungslinie zwischen den OK der anliegenden öffentlichen Straßen und Wege; im einzelnen bei

Parzellen 1 - 11	Verbindungslinie zwischen der Straße Sägewerk und dem Steigäckerring
Parzellen 12 - 19	Verbindungslinie zwischen dem Steigäckerring und dem angrenzenden Feldweg
Parzellen 25 - 32	Verbindungslinien des Steigäckerring sowohl in Nord-Süd- als auch in Ost-West-Richtung
Parzellen 33 - 38	Verbindungslinie zwischen der Straße Sägewerk und dem Fußweg / Narzissenweg
Parzellen 45 - 50	Verbindungslinie zwischen dem Narzissenweg und dem Tulpenweg
Parzellen 51 - 63	Verbindungslinie zwischen der Straße Sägewerk/Orchideenweg und dem Nelkenweg
Parzellen 66 - 70	Verbindungslinie zwischen dem Orchideenweg und der Straße Sägewerk
Parzellen 20 - 24	Verbindungslinie zwischen dem Steigäckerring und der Ostgrenze der jeweiligen Grundstücke, wobei das natürliche Gelände auf der Ostgrenze als gedachte Verbindungslinie zwische den OK des Fußweges an der Nord-Ost-Ecke der Fl.Nr. 887/25 und der OK des Graniteinzeilers an der Nord-Ost-Ecke des Fußweges Fl.Nr. 885/5 festgesetzt wird

Bei den Parzellen 39 - 44, 64, 65 gilt als Oberkante natürliches Gelände die jeweilige gemittelte Höhe der vor dem Grundstück liegenden Straßenbegrenzungslinie.

Die Wandhöhen nach Ziff. 1.1 sind auf diese festgelegten Höhen zu beziehen.

4.0 Äußere Gestaltung der Gebäude

Bei Doppelhäusern sind die Trauf- bzw. Wandhöhen, die Dachneigungen, die Dachformen, die Dacheindeckungen sowie die Fassadengestaltung aufeinander abzustimmen. In diesem Fall ist nur eine Firstrichtung möglich (kein Richtungswechsel an der gemeinsamen Grundstücksgrenze).

5.0 Garagen und Nebengebäude

5.1 Die Gesamtlänge von Garagen an der Grenze darf 9 m nicht überschreiten einschl. Nebengebäude.

5.2 Garagen müssen vor ihren Einfahrtsseiten einen Stauraum von mind. 5 m bis zur Straßenbegrenzungslinie haben. Carports und Garagen dürfen mit einem Stauraum von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, wenn sie zur Einfahrtsseite keine Tür oder Tor besitzen. Der Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden. Oberflächenwasser vor befestigten Garagenzufahrts- und Stellflächen darf nicht auf öffentlichen Straßengrund gelangen. Dies ist durch den Einbau von Rinnen oder ähnlichem zu gewährleisten.

5.3 Eigenständige Nebenanlagen kleiner 15 m^2 sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht im Vorgartenbereich zwischen Gebäude und Straßenbegrenzungslinie, sie dürfen auch in der Ortsrandeingrünung errichtet werden.

5.4 Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht in der Ortsrandeingrünung und im Vorgartenbereich zwischen Gebäude und Staßenbegrenzungslinie.

5.5 Dächer für Garagen
Es sind Satteldächer in der Dachneigung wie das Wohngebäude oder Pultdächer von 0° - 12° Dachneigung zulässig. Walmdächer sind nur bei freistehenden Garagen zulässig. Der First muss über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.

6.0 Grundstück

6.1 Hausdrainagen dürfen nicht an das Kanalnetz angeschlossen werden.

6.2 Stellplätze, Grundstückszufahrten und Hofflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.

7.0 Grünordnung

Die Anpflanzungen auf den Privatparzellen (Ortsrandeingrünung) haben nach 5 Jahren nach Bezug des Wohnhauses zu erfolgen.

8.0 Einfriedung

8.1 Die max. Höhe der Einfriedung beträgt 1,20 m einschließlich eines max. 20 cm hohen Sockels. Mauern sind unzulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet sind keine Maschendrahtzäune erlaubt. Zur freien Landschaft hin dürfen nur Drahtzäune ohne Sockel errichtet werden.

8.2 Die Hinterpflanzung der Einfriedung mit heimischen Gehölzen, z.B. Hainbuche, ist erlaubt.

8.3 Bei den Parzellen 15 - 19 dürfen entlang der Feldwege Einfriedungen unter Verwendung von Pflanzringen bzw. einer Natursteinmauer mit einem Böschungswinkel max. 70 Grad und bis zur Höhe der an das Grundstück anliegenden Erschließungsstraße Steigäckerring oder L-Steine mit einer maximalen Höhe von 50 cm errichtet werden. In der Höhe dürfen die Grundstücke bis max. der Oberkante der anliegenden Erschließungsstraße Steigäckerring aufgefüllt werden.

9.0 Bodendenkmäler

Aufgefundene Bodendenkmäler sind unverzüglich der Dienststelle Ingolstadt des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege, Unterer Graben 37, 85049 Ingolstadt, Tel.: 0841/1638, Fax: 0841/17701 anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 Bay. DSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 Bay. DSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 Bay. DSchG).

F. Festsetzungen durch Text (GE-Gebiet)

1.0 Einfriedungen
Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht übersteigen.

2.0 Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Größere Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig, Abgrabungen max. 1,0 m, Aufschüttungen max. 1,0 m. Entlang der Grundstückgrenze sind keine Abgrabungen und Auffüllungen zulässig.

3.0 Stützmauern sind im Freiflächengestaltungsplan darzustellen, max. Höhe 1,0 m.

4.0 Werbeanlagen auf der Dachfläche oder auf dem First sind unzulässig. Werbeflächen an den Wandflächen sind auf eine Fläche von max. 5 qm begrenzt und bedürfen einer eigenen Genehmigung.

5.0 Bodendenkmäler
Das Bebauungsgebiet befindet sich im Bereich einer Vielzahl von archäologischen Denkmälern jungsteinzeitlicher Zeitstellung, so dass den Baumaßnahmen aus Sicht der Denkmalpflege eine wissenschaftliche Untersuchung vorauszugehen hat. Jeder Erdeingriff ist unter Hinzuziehung eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchzuführen. Dies gilt ausdrücklich auch für den Abtrag des Oberflächenerdreiches. Zur Realisierung einer wissenschaftlichen Ansprüchen genügenden Untersuchung wird empfohlen, die Feinplanie mindestens 8 Wochen vor dem eigentlichen Baubeginn zu legen. Hierfür ist ein Hydraulikbagger mit glatter Humus- und Böschungsschaufel zu verwenden. Auch die Möglichkeit einer geophysikalischen Prospektion wäre gegeben.

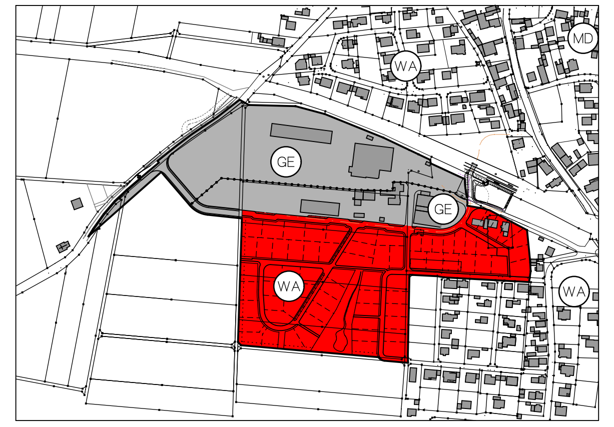
6.0 Größere Parkflächen sind durch Pflanzungen großkroniger Laubbäume oder Gruppen von drei kleinkronigen Bäumen oder Sträuchern von 20 m je 5 Stellplätzen zu gliedern.

7.0 Freiflächengestaltungspläne mit Darstellung der Versiegelungs- und Pflanzflächen sind den Bauanträgen beizufügen.

8.0 Bei Bauvorhaben mit "Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen" ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Eichstätt zu beteiligen.

9.0 Die Entwässerungsanlagen für die Betriebsgebäude, Betriebsanlagen und Betriebsflächen im Bereich des Gewerbegebietes sind jeweils in einem baurechtlichen Verfahren zu beurteilen und zu genehmigen. Die Entwäserungspläne sind dabei vorzulegen.

10.0 Bei Gebäuden, die näher als 30 m zur Gleisachse der Bahnlinie München Hbf. - Treuchtlingen liegen, sind Vorkehrungen gegen Erschütterungen, die aus dem Bahnverkehr resultieren, zu treffen. Anhaltswerte für die Beurteilung der Erschütterungen sind der DIN 4150/2 zu entnehmen.



LAGEPLAN M 1/5000

G. Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat hat am 11.04.2006 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 für das Gebiet "Steigäcker" beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 13.07.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Darlegung und Anhörung für die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 13.07.2006 bis 31.07.2006 stattgefunden.

3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 11.07.2006 durchgeführt.

4. Der Gemeinderat hat am 01.08.2006 den Planentwurf mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

5. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 21.08.2006 bis 22.09.2006 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 11.08.2006 mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekannt gemacht.

6. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am .... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 10.08.2006 mit Begründung in der Fassung vom 10.08.2006 wurde am .... als Satzung beschlossen.

Eitensheim, den.................. Siegel Stampfer, 1. Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss vom .... ist am .... durch den Anschlag an den Amtstafeln ortsüblich bekannt gemacht worden und liegt mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereit. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan samt Begründung in Kraft und ist rechtsverbindlich (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Eitensheim, den.................. Siegel Stampfer, 1. Bürgermeister

Eichstätt, 10.08.2006

Architekturbüro
Josef Böhm
Am Weinberg 21
85072 Eichstätt
Tel. 08421/4027 Fax 5443

BEBAUUNGSPLAN NR. 19
GEMEINDE EITENSHEIM
"STEIGÄCKER"

06.119-2