



Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 "Nord-West II" umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nummern 1465/9, 1465/12, 1465/13, 1465/15, 1465/17, 1465/18, 1465/23, 1465/24, 1465/26, 1465/27 und Teilbereiche der Flurnummern 1081/1, 1458/3, 1471/1, 1465/8, 1472 der Gemeinde Eitensheim, Gemarkung Eitensheim

A. Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 - GE** Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 + 2 und Abs. 3 Nr. 1, BauNVO
 - SO** Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, Zweckbestimmung "großflächiger Verbrauchermarkt", zulässig sind:
 - ein großflächiger Verbrauchermarkt (Vollsortimenter) mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m², sowie ein Dienstleistungsbetrieb mit Geschäftsräumen (z.B. Frisöre, Änderungsschneiderei, Schuster, Kosmetikstudio, Bank) von maximal 100 m² Nutzfläche.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - GE** Gewerbegebiet
 - GRZ = 0,5 Grundflächenzahl
 - GFZ = 0,5 Geschosflächenzahl
 - SO** großflächiger Verbrauchermarkt
 - GRZ = 0,7 Grundflächenzahl
 - GFZ = 0,5 Geschosflächenzahl
- Bauweise, Baugrenze**
 - SD Satteldach
 - WD Walmdach
 - PD Pultdach
 - FD Flachdach
 - Baugrenze
 - WH Wandhöhe (Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Außenkante Dachhaut)

Dachneigung 5° - 35°
- Verkehrsflächen**
 - z.B. 8,5
 - Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsfläche
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Öffentliche Parkfläche
- Grünflächen**
 - Baumanpflanzung vorgeschlagen
 - Grünflächen privat, mit Bäumen und Sträuchern dicht bepflanzt
 - Grünflächen öffentlich
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Erhalt der bestehenden Bepflanzung
- Sonstige Festsetzungen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des ursprünglichen Bebauungsplanes
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung
 - Abgrenzung der Art der baulichen Nutzung

B. Hinweise / Darstellungen

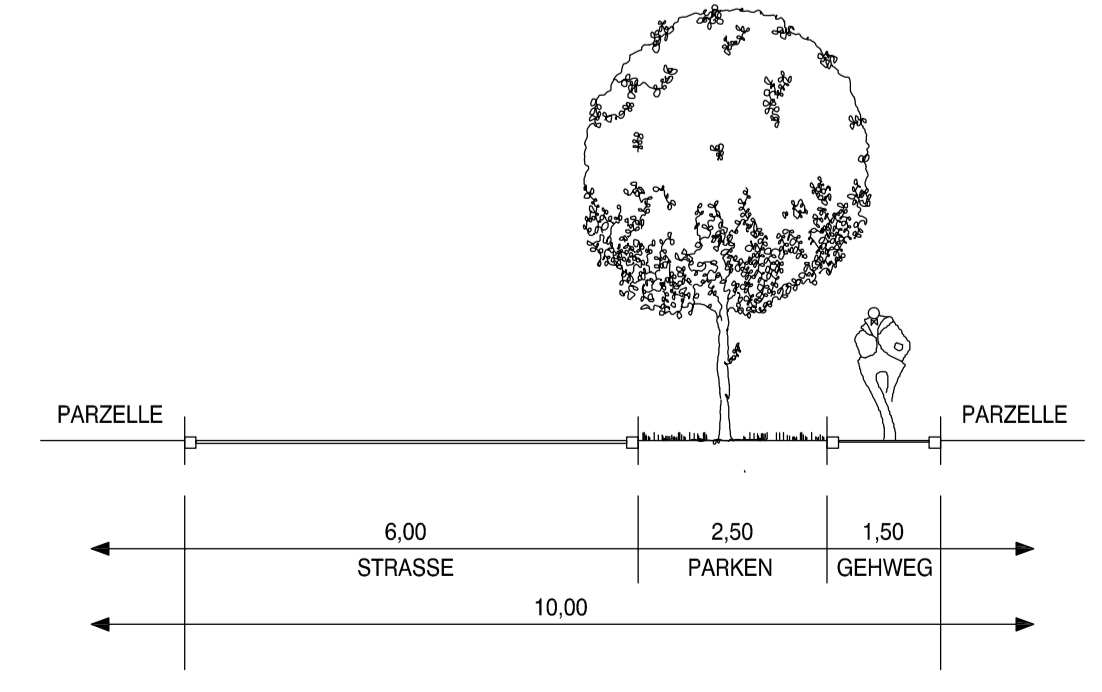
- Vorhandene Bebauung
- Flurstücksnummern
- Mischwasserkanal
- Nutzungsschablone

C. Hinweise durch Text

- Park-, Lager- und Abstellflächen sind nach Möglichkeit in wasserundurchlässiger Bauweise zu erstellen. Das gesammelte Niederschlagswasser ist entweder in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten, oder bei einer eventuell geplanten, oder schon durchgeführten Versickerung entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik vor der Versickerung zu reinigen.
- Der Randbereich ist ausschließlich mit standortgerechten Laubgehölzen entsprechend folgender Pflanzliste einzuzüchten.
 - Sträucher**
 - Cornus mas (Hurinuß)
 - Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
 - Crataegus monogyna (Eingrifflicher Kreuzdorn)
 - Corylus avellana (Hasel)
 - Prunus spinosa (Schlehdorn)
 - Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
 - Ligustrum vulgare (Liguster)
 - Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
 - Euonymus europaeus (Pflaume)
 - Rosa canina (Hundsrose)
 - Rosa rubiginosa (Schott. Heckenrose)
 - Rosa nitida (Glanzrose)
 - Rosa arvensis (Feldrose)
 - Sambucus nigra (Schwarzer Hollunder)
 - Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
 - Bäume**
 - Quercus robur (Stieleiche)
 - Quercus petraea (Traubeneiche)
 - Tilia cordata (Winterlinde)
 - Corylus avellana (Hasel)
 - Sorbus aria (Mehlbirne)
 - Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
 - Fraxinus excelsior (Esche)
 - Acer campestre (Feldahorn)
 - Acer platanoides (Spitzahorn)
 - Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
 - Fagus sylvatica (Rotbuche)
 - Prunus avium (Vogelkirsche)
 - Malus communis (Wildapfel)
 - Pyrus communis (Wildbirne)
 - Juglans regia (Walnuß)
- Die Grenzabstände von Bepflanzungen gem. § 47 AGBGB sind einzuhalten.
- Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 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. Bei Arbeiten im Geltungsbereich wird hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 - siehe hier u. a. Abschnitt 3 - hingewiesen. Bei Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.
- 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 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
Etwalige Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht nach Art. 6 DSchG. Das Grabungsbüro Ingolstadt des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist umgehend zu informieren.

D. Festsetzungen durch Text

- Einfriedungen
Einfriedungen aus Drahtzäunen (Höchstmaß 2,0 m)
Sockel aus Betonziegel bis max. 5 cm über Gelände.
Elektroverteilerschränke in die Einfriedungen integrieren.
- Grünordnung
Jedes Baugrundstück muss mit mind. 15% Flächenanteil des Baugrundstücks entlang der Grundstücksgrenzen eingegrünt werden. Im Plan festgesetzte Grünflächen und Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden angerechnet. Die Grünflächen sind mit heimischen Bäumen (mind. 3,0 m hoch) und Sträuchern (mind. 80 cm hoch) zu bepflanzen. Heimische Bäume, Sträucher und Gehölze siehe unter "Hinweise".
Die Begrünung hat innerhalb von zwei Jahren nach Baubeginn zu erfolgen und ist dauerhaft zu erhalten.
- Lärmschutz
Innerhalb der Grundstücke, die unmittelbar an die ehemalige Staatsstraße 2336 (Hitzhofener Str.) angrenzen, sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) in Form der je qm Grundfläche abgestrahlten Schalleistung einen emissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von tagsüber 55 dB (A) nachts 40 dB (A) nicht überschreitet (Nutzungsbeschränkung).
Diese Beschränkung gilt nur für Grundstücke bzw. Grundstücksteile bis zu einer Tiefe von 35,0 m, gerechnet von der ehemaligen Staatsstraße 2336 (Hitzhofener Str.). Die Türen, Tore und Fenster der gewerblichen Bauten, ausgenommen Bürogebäude, Ausstellungsräume und Verkehrsräume sind auf der dem Wohngebiet abgewandten Seite anzuordnen.
Für das übrige Planungsgebiet wird der emissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel von tagsüber 60 dB (A) und nachts 45 dB (A) festgesetzt.
- Freiflächengestaltungspläne mit Darstellung der Versiegelungs- und Pflanzflächen sind den Bauanträgen beizufügen.
- Zur Einsparung von Energie und zur Minimierung der Schadstoffbelastung der Umwelt sind Bauvorhaben so zu planen und auszuführen, dass auf Dauer ein möglichst geringer Energiebedarf entsteht. Es wird empfohlen, die Standards zur Energieeinsparung und die entsprechenden Maßnahmen zu verwirklichen. Die Nutzung regenerativer Energien sollte vorrangig sein. Die Anwendung von Solartechnik ist zulässig (Sonnenkollektoren, Photovoltaik, auch an senkrechten Fassaden). Dachbegrünung ist zulässig und wird erwünscht.



STRASSENQUERSCHNITT A-A M 1/100

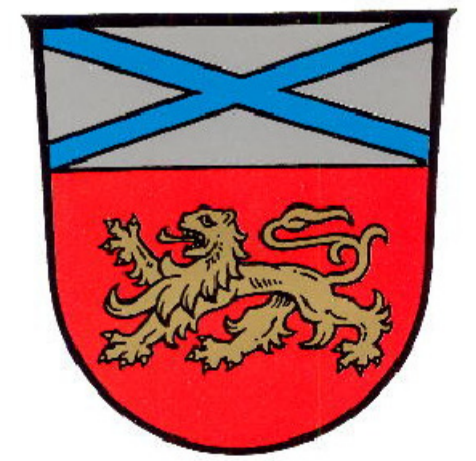
E. Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat am die Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet Nr.15 "Nord-West II" beschlossen. Dieser Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
Eitensheim, Siegel 1. Bürgermeister Herr Stampfer
- Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Auslegung vom bis
Eitensheim, Siegel 1. Bürgermeister Herr Stampfer
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind mit dem Schreiben vom am Verfahren beteiligt worden.
Eitensheim, Siegel 1. Bürgermeister Herr Stampfer
- Der Gemeinderat hat am den Planentwurf mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Eitensheim, Siegel 1. Bürgermeister Herr Stampfer
- Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom bis öffentlich ausliegen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekannt gemacht.
Eitensheim, Siegel 1. Bürgermeister Herr Stampfer
- Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Der Bebauungsplan in der Fassung vom mit Begründung in der Fassung vom wurde am als Satzung beschlossen.
Eitensheim, Siegel 1. Bürgermeister Herr Stampfer
- 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, Siegel 1. Bürgermeister Herr Stampfer

ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.15
M: 1/1.000
"Nord - West II"

Gemeinde: Eitensheim
Landkreis: Eichstätt
Regierungsbezirk: Oberbayern

GEMEINDE EITENSHEIM
Eichstätter Straße 1 * 85117 Eitensheim



ENTWURFSBEARBEITUNG
AM: 16. Mai 2013 - ST
GEÄNDERT AM: 17. Oktober 2013 - ST

Willi Schlicht

INGENIEURBÜRO
Willi Schlicht
PLANUNGS GMBH
HIEBWEG 7 POSTFACH 49
94342 Straßkirchen
Telefon (09424) 9414-0
Telefax (09424) 9414-30
e-mail: info@w-w-schlicht.de
Internet: www.w-w-schlicht.de