

TEIL C: BEGRÜNDUNG

# GEMEINDE EITENSHEIM

## BEBAUUNGSPLAN NR. 24

### „ORTSKERN BRÄUWEG / GAIMERSHEIMER STRASSE“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

Eitensheim, den 23.03.2023

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im M 1 : 1000  
Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen, Verfahrensvermerke
- Teil B - Textlichen Festsetzungen

Beigefügt:

- Teil C - Begründung**

## **Begründung**

### **Bebauungsplan Nr. 24 “Ortskern Bräuweg / Gaimersheimer Straße“**

**in der Gemeinde Eitensheim**

im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

## **Inhalt**

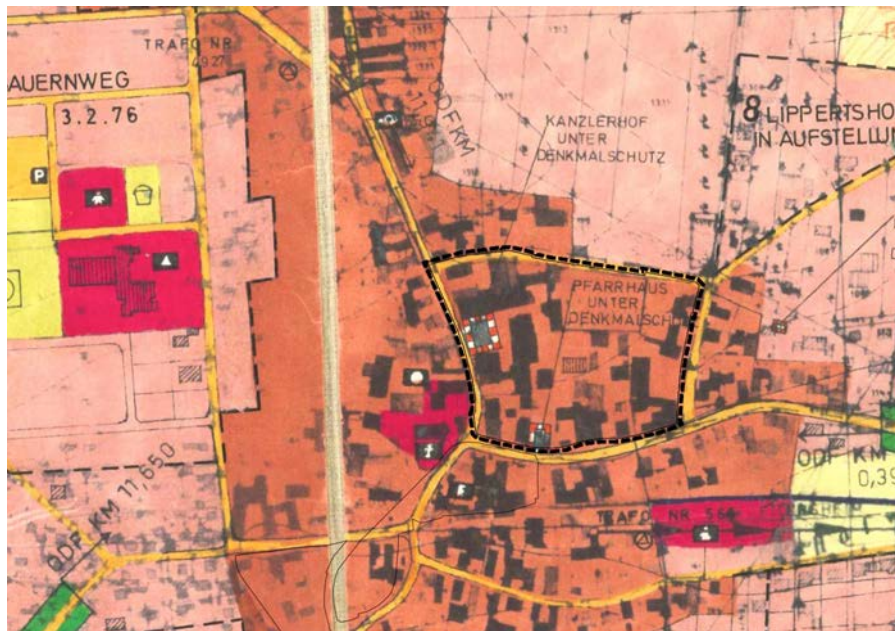
<b>1.</b>	<b>Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Angaben zum Planungsgebiet</b>	<b>3</b>
<b>4.</b>	<b>Planungskonzept, Planinhalt</b>	<b>4</b>
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	4
4.2	Stellplätze, Garagen	7
4.3	Grünordnerische Festsetzungen	7
4.4	Niederschlagswasser, Klimaschutz	7
<b>5.</b>	<b>Flächenbilanz und bauliche Nutzung</b>	<b>8</b>

## 1. Ziel und Zweck der Planung

Aufgrund des starken Siedlungswachstums in der Region und der damit verbundenen Nachfrage nach Wohnraum möchte die Gemeinde Eitensheim alternativ zu Flächenausweisungen am Ortsrand die Nachverdichtung im Ortskern fördern. Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zum Schutz des ortsbildprägenden Innerortsbereichs hat der Gemeinderat beschlossen, diesen Bebauungsplan Nr. 24 „Ortskern Bräuweg / Gaimersheimer Straße“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufzustellen.

## 2. Planungsrechtliche Vorgaben

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitensheim ist das Planungsgebiet wie der gesamte Ortskernbereich als Dorfgebiet ausgewiesen.



Ausschnitt des rechtswirksamen Flächennutzungsplans mit dem Bereich des Bebauungsplanes, o. M.

## 3. Angaben zum Planungsgebiet

Das Planungsgebiet wird von der Eichstätter Straße im Westen, des Bräuweges im Norden, der Lippertshofener Straße im Osten und der Gaimersheimer Straße im Süden begrenzt.

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 3,3 ha und umfasst die Grundstücke Fl.Nrn.80, 80/1, 81, 82, 83, 85, 86, 87, 88, 89/2, 91, 92, 93, 94, 96, 98, 87/12 (teilweise), 1082/9 (teilweise).

Das Planungsgebiet ist mit landwirtschaftlichen Hofstellen, Wohngebäuden, Geschäftshäusern und dem ehemaligen Carlshof mit dem derzeitigen Rathaus bebaut. Ehemals landwirtschaftlich genutzte Hofstellen werden teilweise umstrukturiert, leer stehende Gebäude abgebrochen.

Entlang der Eichstätter Straße, der Gaimersheimer und der Lippertshofener Straße stehen die Gebäude wie überall im Ortskern direkt auf der Grundstücksgrenze an der Straße und bilden so ortsbildprägende Raumkanten aus. Am Bräuweg ist die

Bebauung aufgelockerter, hier befindet sich auch eine ortsbildprägende Grünfläche mit teils stattlichen Laubbäumen und Obstbäumen.

Das Planungsgebiet ist nahezu eben, vollständig erschlossen, Ver- und Entsorgung gesichert.



Luftbild mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes, o-M-

#### 4. Planungskonzept, Planinhalt

##### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Gebiet wird gemäß seiner tatsächlichen Nutzung als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt und ist in die Teilgebiete MD 1, MD 2 und MD 3 unterteilt.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird über die Festsetzung maximal zulässiger Grundflächenzahlen sowie Wand- und Firsthöhen festgesetzt.

Im Vorfeld wurden die bestehenden Grundflächenzahlen (GRZ) für die einzelnen Grundstücke ermittelt. Sie liegen zwischen 0,21 und 0,74. Die Fl.Nr. 83 mit dem prägenden Baumbestand ist nur mit einem Nebengebäude bebaut. Im nordöstlichen Bereich lockert die Baustruktur bereits auf, die Grundflächenzahlen liegen bei 0,21 bis 0,34. Zur Gaimersheimer und Eichstätter Straße hin sind die Grundstücke dichter bebaut, vier Grundstücke weisen eine GRZ von über 0,6 auf.

Im Hinblick auf die Möglichkeit der Nachverdichtung wurde für das Teilgebiet MD1 eine GRZ von 0,6 festgesetzt, dies entspricht der Obergrenze gem. BauNVO und wurde auch in den beiden angrenzenden Bebauungsplänen Nrn. 25 und 26 in der Ortsmitte festgesetzt. Für die Teilgebiete MD2, die bereits dichter bebaut sind, wurde die GRZ auf maximal 0,7 begrenzt.

Im MD1 darf die festgesetzte Grundfläche für Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 im MD2 bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden. Im nordöstlichen Bereich als Übergang zum angrenzenden Wohngebiet wurde für das Teilgebiet MD3 eine maximal zulässige GRZ von 0,4 mit zulässiger Überschreitung für Flächen gem. § 19 Abs. 4 Bau NVO bis zu einer GRZ von 0,6 festgesetzt.



Ermittlung der bestehenden Grundflächenzahlen (GRZ), o.M.

Aufgrund der teilweise recht großen überbaubaren Flächen wurde die maximal zulässige Grundfläche pro Wohnbaukörper auf 240 qm begrenzt. Davon ausgenommen ist geförderter Wohnungsbau und Betreutes Wohnen mit Serviceeinheit.

Für die Wandhöhen wurden im MD1 und MD2 maximal 7,50 m festgesetzt. Dies ermöglicht Baukörper mit zwei Vollgeschossen mit Sockel und je nach Dachneigung ein Vollgeschoss im Dachgeschoss. Für das Planungsgebiet, in dem derzeit zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss vorherrschend sind, ermöglicht diese Festsetzung ein deutliches Nachverdichtungspotential.

Die Firsthöhe wurde auf 11,50 m begrenzt. In Zusammenhang mit der zulässigen Dachneigung von 22 – 45° besteht damit die Option, bei niedrigerer Wandhöhe ein steileres Dach und bei höherer Wandhöhe ein flach geneigtes Dach zuzubauen. In jedem Fall entsteht ein gut nutzbares Dachgeschoss.

Im Bereich des locker oder nicht bebauten MD3 wurde wie nordöstlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 11 die Wandhöhe auf maximal 6,50 m und die Firsthöhe auf maximal 10,50 m begrenzt und die Dachneigung von 22 – 35° festgesetzt.

Für den Bereich der Wirtschaftsgebäude des Carlshofes wurden im Hinblick auf eine Sanierung und profilgleiche Ergänzung die bestehenden Wand- und Firsthöhen mit 11,00 m und 16,00 m zugelassen. Darüber hinaus wurden Baudenkmäler von den Festsetzungen zu den Dächern ausgenommen. Eine Abstimmung darüber erfolgt im Rahmen der denkmalpflegerischen Erlaubnis mit den entsprechenden Stellen. Bereits die bestehenden Dachflächen dieses besonderen Baukörpers weichen von den sonst üblichen klaren Geometrien ab und sollen im Hinblick auf die Sanierung wieder möglich sein.

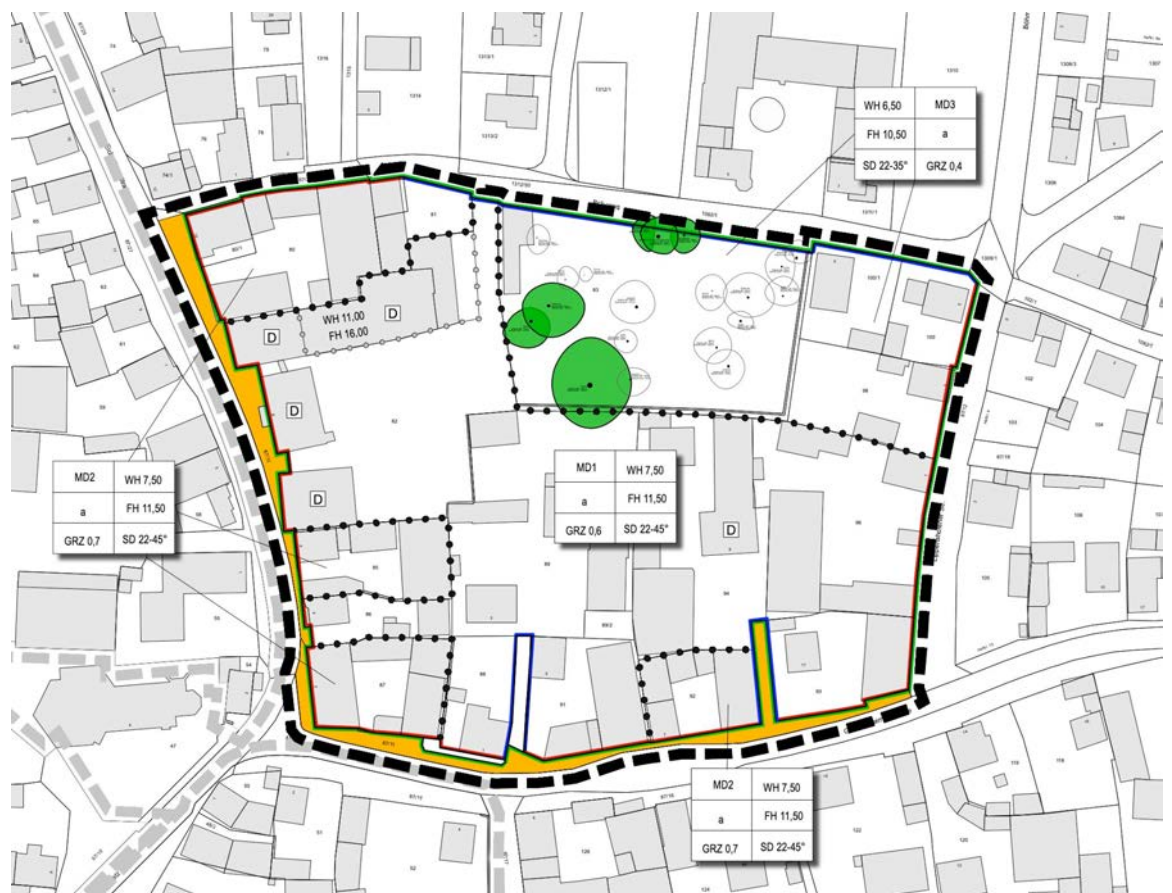
Entsprechend der bestehenden Bauweise wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine abweichende Bauweise festgesetzt. Derzeit wird an alle Grundstücksgrenzen gebaut. Dies soll unter Berücksichtigung von Belichtung, Belüftung, Brandschutz auch weiterhin möglich sein. Daher wurde festgesetzt, dass Gebäude zu den vorderen, also an der öffentlichen Straße liegenden, Grundstücksgrenzen ohne Grenzabstand errichtet werden dürfen.



Auch zu den seitlichen Grundstücksgrenzen dürfen die Gebäude ohne Grenzabstand errichtet werden, wenn die Außenwand zum Nachbargrundstück als Brandwand ausgebildet ist. In diesem Fall dürfte auf dem Nachbargrundstück ebenfalls ein Gebäude mit seiner als Brandwand ausgebildeten Außenwand angebaut werden.

Steht ein bereits bestehendes Gebäude auf dem Nachbargrundstück näher als 3,00 m an der seitlichen Grundstücksgrenze, muss zu dieser Grundstücksgrenze auch bei Errichtung einer Brandwand ein Mindestabstand von 3,00 m eingehalten werden.

Entlang der Eichstätter, Gaimersheimer und Lippertshofener Straße ist zudem eine Baulinie festgesetzt, um zu gewährleisten, dass die ortstypische Stellung der Baukörper direkt an der Straße fortgeführt wird und keine fehlenden Raumkanten entstehen. Es wurde festgesetzt, dass zumindest ein Hauptbaukörper je Grundstück an die Baulinie gebaut werden muss.



Planzeichnung, o.M.

Auch bei den Festsetzungen zu den Dächern wurde die örtliche Bautypologie, herangezogen: ein klarer rechteckiger Baukörper mit Satteldach, teilweise bis zu 45° steil, keinem oder geringen Dachüberstand, keine Dacheinschnitte oder Dachaufbauten.

Im Geltungsbereich zulässig sind Satteldächer mit mittig liegendem First. Die Dachneigung kann zwischen 22 und 35° bzw. 45° liegen. Dacheinschnitte sind gänzlich untypisch und unzulässig. Widerkehren oder Zwerchgiebel sind untypisch, und nicht erforderlich, da bereits die festgesetzten Wand- und Firsthöhen ausreichend hohe Innenräume im Dachgeschoss ermöglichen. Daher sind auch sie unzulässig. Zugelassen wurden Schlepp- und Satteldachgauben, in Größe und Mischung begrenzt.

## 4.2 Stellplätze, Garagen

Die Anzahl erforderlicher Stellplätze wurde für alle Gebäude mit Wohnungen für Wohnungen bis zu 50 qm Wohnfläche mit 1 Stellplatz und für Wohnung über 50 qm Wohnfläche mit 2 Stellplätzen festgelegt. Darüber hinaus wurde festgesetzt, dass für Wohneinheiten mit mehr als nur einem nicht durch einen Familienangehörigen oder durch Pflegepersonal genutzten Schlafraum, ein weiterer Stellplatz nachgewiesen werden muss.

Für geförderten Wohnungsbau und Betreutes Wohnen mit Serviceeinheit wurde die Anzahl erforderlicher Stellplätze gem. des tatsächlich zu erwartenden Bedarfs auf 0,2 Stellplätze je Wohneinheit reduziert.

Bei mehr als 5 Wohneinheiten muss je 5 Wohneinheiten ein zusätzlicher Besucherstellplatz errichtet werden.

Dadurch ist sichergestellt, dass ausreichend Stellplätze auf den Grundstücken hergestellt werden.

Zur Durchgrünung wurde festgesetzt, dass Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Fahrzeugen mit Bäumen überstellt werden müssen

Darüber hinaus gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Eitensheim zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag gültigen Fassung.

## 4.3 Grünordnerische Festsetzungen

### Ausbildung von Oberflächen

Stellplätze, Platz- und Wegeflächen sowie Zufahrten auf den Baugrundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigen Materialien für Oberfläche (z.B. Rasenpflaster oder Schotterrasen) und Unterbau auszubilden. Teilversiegelungen vermindern im Vergleich zu Vollversiegelungen die Beeinträchtigungen und dienen somit dem Schutz des Bodens.

### Baugrundstücke

Je Baugrundstück im MD1 und MD3 ist mind. 1 heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Dadurch wird eine Durchgrünung der privaten Gärten des Baugebietes erreicht.

### Baumbestand

Auf der Fl.Nr. 83 wurde der Baumbestand vermessen und in der Planzeichnung entsprechend dargestellt. Eine stattliche Eiche, eine Walnuss und ein Ahornbaum wurden im südwestlichen Grundstücksbereich als zu erhaltend festgesetzt, sowie eine Gruppe von drei Ahornbäumen im Norden zur Straße. Die weiteren Obstbäume, dünnstämmige Laubbäume oder Fichten wurden nicht unter Schutz gestellt. Diese Kategorisierung orientiert sich an derjenigen der Baumschutzverordnung der Stadt Eichstätt.

## 4.4 Niederschlagswasser, Klimaschutz

Niederschlagswasser soll grundsätzlich über die belebte Bodenzone versickert werden.



Empfohlen wird die Verwendung ökologisch verträglicher Baumaterialien, die thermische Nutzung des Untergrundes, Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien auf Dächern oder Regenwassernutzungsanlagen.

## 5. Flächenbilanz und bauliche Nutzung

Für den Geltungsbereich ergibt sich folgende Flächenaufteilung:

Bruttobauland (Geltungsbereich): 3,303 ha = 100,0 %

Davon entfallen auf:

Öffentliche Verkehrsfläche 0,158 ha = 4,8 %

Nettobauland: 3,145 ha = 95,2 %

Damit ergibt sich folgende bauliche Nutzung des Grundstücks:

Nettobauland 31.450 qm

Davon

Nettobauland MD1 18.665 qm

Grundflächenzahl 0,6

**max. zulässige Grundfläche Hauptnutzung 11.199 qm**

Überschreitung bis Grundflächenzahl 0,8

incl. Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO 14.932 qm

Nettobauland MD2 5.040 qm

Grundflächenzahl 0,7

**max. zulässige Grundfläche Hauptnutzung 3.528 qm**

Überschreitung bis Grundflächenzahl 0,9

incl. Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO 4.536 qm

Nettobauland MD3 7.745 qm

Grundflächenzahl 0,4

**max. zulässige Grundfläche Hauptnutzung 3.098 qm**

Überschreitung bis Grundflächenzahl 0,6

incl. Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO 4.647 qm

Eitensheim, 23.03.2023

Manfred Diepold Erster Bürgermeister