

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 (Planzeichenvorverordnung - 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-I), 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 Bauabwägungsplanänderung 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. 1.200m² 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 Puttdach
FD Flachdach
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 Ortsrandeinfriedung. 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 Ortsrandeinfriedung (ohne Festsetzung des genauen Standortes). Es sind nur heimische Gehölze der festgesetzten Pflanzliste zulässig.

Anpflanzung von Einzelbäumen zur Ortsrandeinfriedung (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 Baugebiet 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 Elektroverteilerschranke sind in die Einfriedungen auf Privatgrund zu integrieren.
- 2. Grünordnung
Jedes Baugrundstück muss mit mind. 15% Flächenanteil des Baugrundstücks entlang der Grundstücksgrenzen eingrünert 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:
Acer caespitosa
Acer platanoides
Carpinus betulus
Juglans regia
Malus silvestris
Prunus avium
Pyrus pyraster
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*)
Loniceria 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)

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

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

mit:
L_r 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, Liebigstraße 13 |
| Wohnhaus, Mühltaler 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_r, 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 heranziehen.

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

- 1. Park-, Lager- und Abstellflächen sind nach Möglichkeit in wassergebundener Bauweise zu erstellen.
- 2. Abstandsflächen für Pflanzen
Die Grenzabstände gemäß Art. 47 bis 50 AGBGB sind einzuhalten.
- 3. 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 Ortsrandeinfriedung: 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
- 4. 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. Bei der Pflanzung von Bäumen im Bereich der Elektroversorgungsleitungen ist die DIN 1998 einzuhalten.
- 6. 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.
- 7. Bei Bauvorhaben mit "Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen" ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Eichstätt zu beteiligen.
- 8. Bodendenkmäler
Es besteht für alle Parzellen des Bebauungsplans die Erlaubnispflicht nach Art. 7 DSchG beim Landesamt für Denkmalpflege. Ferner sind zulässig zuzugabe Bodendenkmäler und Funde meldepflichtig gem. Art. 8 DSchG.
- 9. 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 zeitweilig zu begrünen.



Im Teilgebiet GE 4 ist eine Dachfläche ≥ 500 m² als Gründach mit einer maximalen Neigung von 15° auszuführen.

- 3. Leuchtwerbung aller Art unterliegt der Einzelfallgenehmigung im Zuge eines Bauantrages. Grundsätzlich ist eine Beleuchtung von 20.00 bis 06.00 Uhr unzulässig.
- 4. Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
- 5. Bauverbot
Entlang der Bundesstraße 13 gilt gemäß § 9 Abs. 1 FStrG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahnbedecke 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.
- 6. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Bundesstraße 13 sind nicht zulässig.
- 7. 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.
- 8. 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 _{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 |

E: Verfahrensvermerke

- 1. 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.
- 2. 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.
- 3. 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.
- 4. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- 5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- 6. Die Gemeinde Eitensheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Eitensheim, den

M. Stampfer, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Eitensheim, den

M. Stampfer, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB am und 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 wird hingewiesen.

Eitensheim, den

M. Stampfer, 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
Ingenieure GmbH | Büro für Wasserwirtschaft, Ingenieur- und Straßenbau
Obere Marktstraße 5 85300 Gernheim Telefon: (09456) 3 97 00-0 info@golddrunner.de

