

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

# GEMEINDE EITENSHEIM

## BEBAUUNGSPLAN NR. 23 „ORTSKERN EICHSTÄTTER STRASSE“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

Eitensheim, den 23.03.2023  
geändert am 07.03.2024

**AKFU**  
Architekten und Stadtplaner

Friedenstraße 21b D-82110 Germering  
T.: +49 089 6142400 40 F.: +49 089 6142400 66  
mail@akfu-architekten.de www.akfu-architekten.de

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil A - Planzeichnung im M 1 : 1000  
Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen, Verfahrensvermerken

**Teil B - Textlichen Festsetzungen**

Beigefügt ist:

Teil C - Begründung

## **B.1 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

### **§ 1 Art der baulichen Nutzung**

- (1) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO (MD) festgesetzt.
- (2) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in die Teilgebiete MD1, MD2 und MD 3 unterteilt.

### **§ 2 Maß der baulichen Nutzung**

- (1) Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen im MD1 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, im MD2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 und im MD3 bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.
- (2) Die festgesetzten Maße für die Wand- und Firsthöhen gelten als Höchstgrenzen. Sie werden gemessen von der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Außenkante Dachhaut bzw. bis zum First.
- (3) Die Höhe des Erdgeschoßfertigfußbodens wird mit max. 30 cm über Oberkante öffentliche Straße an der tiefsten Stelle des Baugrundstücks festgesetzt.
- (4) Die maximal zulässige Grundfläche je Wohnbaukörper beträgt 240 qm.
- (5) Die maximal zulässige Geschossflächenzahl im Teilgebiet MD 2 beträgt 0,5.

### **§ 3 Bauweise**

- (1) Im MD1 und im MD3 des Bebauungsplanes wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.
- (2) Abweichend von Art. 6 BayBO in der ab 01.02.2021 geltenden Fassung dürfen Gebäude, soweit dies innerhalb der Baugrenzen und Baulinien möglich ist, ohne Grenzabstand zur vorderen Grundstücksgrenze errichtet werden. Die vordere Grundstücksgrenze ist jeweils diejenige Grundstücksgrenze an der das Baugrundstück erschließenden öffentlichen Straße.

- (3) Abweichend von Art. 6 BayBO in der ab 01.02.2021 geltenden Fassung dürfen Gebäude, soweit dies innerhalb der Baugrenzen möglich ist, ohne Grenzabstand zur seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden, wenn die Außenwände zum Nachbargrundstück als Brandwände ohne Fenster- und Türöffnungen ausgeführt werden und ein Abstand von mindestens 3,00 m zu bereits bestehenden Gebäuden eingehalten wird.

Steht bereits ein Gebäude mit Brandwand ohne Abstand auf der seitlichen Grundstücksgrenze, darf am Nachbargrundstück ein Gebäude mit Brandwand ohne Abstand auf der gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze 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.

Vor Außenwänden, die nicht als Brandwände ausgeführt werden, sind zur seitlichen Grundstücksgrenze die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung in der ab 01.02.2021 geltenden Fassung einzuhalten.

- (4) Darüber hinaus sind die in der Fassung der Bayerischen Bauordnung vom 01.02.2021 geltenden Abstandsflächen einzuhalten.
- (5) Je Grundstück muss mit mindestens einem Gebäude, das keine Garage oder eine Nebenanlage ist, an die festgesetzten Baulinien gebaut werden.

## § 5 Dächer

- (1) Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 22 – 35° im MD2 und 22° - 45° im MD1 und im MD3 zulässig. Der First muss mittig in Gebäudelängsrichtung verlaufen.
- (2) Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind auf Dächern und an Fassaden zugelassen.
- (3) Dacheinschnitte, Zwerchgiebel oder Widerkehren sind unzulässig.
- (4) Ab einer Dachneigung von 30° sind Dachgauben als Schleppegauben oder Satteldachgauben zulässig. Ein Mischen von Schleppegauben und Satteldachgauben auf einer Dachfläche ist unzulässig.  
Die maximal zulässige Breite einer Dachgaube beträgt 2,80 m. Die Summe der Einzelbreiten der Dachgauben darf 1/3 der Dachbreite nicht überschreiten.  
Dachgauben müssen untereinander, zu First, Ortgang und Traufe mindestens 1,50 m Abstand einhalten.
- (5) Dachüberstände sind auf der Traufseite bis zu 70 cm und am Ortgang bis zu 50 cm senkrecht zur Außenwand gemessen zulässig.
- (6) Für eingeschossige Nebengebäude, Gebäudeteile wie Anbauten, Wintergärten, Eingangsüberdachungen oder Garagen sind auch Flach-, Sattel- und Pultdächer von 0 – 12° Dachneigung zulässig.

## § 6 Stellplätze, Garagen

- (1) Bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen sind auf dem Baugrundstück Stellplätze in folgender Anzahl herzustellen:

a) Gebäude mit Wohnungen:

Wohneinheit bis zu 50 qm Wohnfläche	1 Stellplatz
Wohneinheit über 50 qm Wohnfläche	2 Stellplätze

b) Abgeschlossene Wohneinheit mit mehr als einem Schlafräum, der zur Nutzung durch volljährige Personen bestimmt ist:

je zusätzlichem Schlafräum der o.a. Art oder je 2 Betten 1 Stellplatz  
mindestens jedoch 1 Stellplatz je zusätzlichem Schlafräum.

Ausgenommen hiervon sind Personen, die diese Schlafräume nutzen, die zu einem oder mehreren der übrigen Bewohner und Bewohnerinnen in einem der folgenden Verhältnisse stehen:

- Familienangehörige (auch Schwägerschaft) oder ein dem ähnliches Verhältnis (insbesondere Stief- oder Pflegekinder)
- Pflegepersonal oder vergleichbare Beschäftigte.

Das Vorliegen eines Ausnahmetatbestandes nach § 6 Abs. 1 Buchstabe b) ist durch geeignete Unterlagen nachzuweisen.

c) Geförderter Wohnungsbau und Betreutes Wohnen mit Serviceeinheit:

je Wohneinheit 0,2 Stellplätze  
Ergeben sich bei der Berechnung des Stellplatzbedarfs keine ganzen Stellplatzzahlen, so ist auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden.

- (2) Bei mehr als 5 Wohneinheiten auf dem Gesamtgrundstück ist je 5 Wohneinheiten ein zusätzlicher Besucherstellplatz zu errichten.
- (3) Werden Flächen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche durch Stellplätze, Garagen, Carports, Zufahrten oder sonstige befestigte Flächen versiegelt, so sind diese nach maximal 9 lfm durch mindestens 6 lfm Grünfläche mit einer Tiefe von mindestens 3m zu unterbrechen. Die Grünfläche ist mit Bäumen der Artenliste 1, § 7 Abs. 2, zu bepflanzen.
- (4) Garagen müssen zwischen ihren Einfahrtsseiten und der öffentlichen Verkehrsfläche einen Stauraum von mindestens 5 Metern haben, vor einem Carport ohne Einfahrtstor genügt ein Abstand von 3 Metern. Der Stauraum vor Garagen oder Carports darf nicht eingezäunt werden und wird nicht auf die Zahl der erforderlichen Stellplätze angerechnet.

## § 7 Grünordnung

- (1) Auf den Baugrundstücken sind nicht überdachte Stellplätze, Platz- und Wegeflächen sowie Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigen Materialien für Oberfläche (z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen o.ä.) und Unterbau auszubilden.
- (2) Stellplatzanlagen, die mehr als 4 Fahrzeuge umfassen, sind mit Bäumen der Artenliste 1 in offenen Baumscheiben oder Baumgräben zu überstellen. Für jeden Baum ist ein mindestens 6 m<sup>2</sup> großer Pflanzraum oder ein durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m<sup>3</sup> mit Substrat herzustellen.

Artenliste 1:

Qualität: Hochstamm StU 20 – 25 cm

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides `Cleveland`	Spitz-Ahorn (mittelgroße Sorte)
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

- (3) Je Baugrundstück im MD 1 und MD 2 ist mind. 1 heimischer Laubbaum oder Obstbaum gemäß Artenliste 2 zu pflanzen und zu unterhalten.  
Obstbäume: Hochstamm (Stammhöhe > 180 cm) und Mittelstamm: Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Aprikose. Auch Zierbirne, Zieräpfel und Zierkirschen sind erlaubt.

Laubbäume: 2. Ordnung: Pflanzgröße StU 12-14 , 3xv; m.B.

Artenliste 2 :

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Schwed. Mehlbeere

## **B.2 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH TEXT**

### **§ 1 Brandschutz**

- (1) Es wird darauf hingewiesen, dass auch bei Anwendung der in der abweichenden Bauweise genannten Regelungen die Anforderungen an den Brandschutz gem. Bayerischer Bauordnung zu berücksichtigen sind.

### **§ 2 Bodendenkmäler / Baudenkmäler**

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzend befinden sich das Bodendenkmal D-1-7133-0269, Mittelalterliche und frühzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Andreas, und das Baudenkmal D-1-76-124-2 Pfarrkirche, Kirchplatz 4.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in deren Nähebereich gilt die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmung- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

### **§ 3 Stellplätze**

- (1) Auf die Satzung über die Festlegung der bereitzustellenden Stellplätze im Bereich der Gemeinde Eitensheim wird verwiesen.
- (2) Es wird empfohlen, an oberirdischen Stellplätzen eine geeignete Anzahl von Lademöglichkeiten oder Starkstromanschlüssen zur Versorgung von Elektrofahrzeugen vorzusehen.

### **§ 4 Wasserwirtschaft / Niederschlagswasser / Grundwasser**

- (1) Es ist vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind.  
In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.  
Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung erforderlich wird, ist vorab beim Landratsamt eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wasser-gesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.
- (2) Unverschmutztes Niederschlagswasser ist vor Ort über die belebte Oberbodenzone wie begrünte Flächen, Mulden oder Sickerbecken zu versickern. Erst wenn alle Möglichkeiten einer Muldenversickerung ausgeschöpft wurden oder wenn dichte Böden eine Oberflächenversickerung unmöglich machen, ist im zu begründenden Ausnahmefall eine unterirdische Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte zulässig.  
Von jedem Bauwerber ist eigenverantwortlich zu überprüfen, ob die Niederschlagswasserbeseitigung erlaubnisfrei nach NWFreiV und TRENGW erfolgen kann oder ob eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt beantragt werden muss.  
Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.  
Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.
- (3) Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen (<http://www.elementar-versichern.bayern.de/>).

### **§ 5 Altlasten**

Es wird darauf hingewiesen, dass im Altlastenkataster keine Verdachtsflächen (Altlasten, schädliche Bodenveränderungen) aufgeführt sind. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, ist das Landratsamt zu benachrichtigen.

### **§ 6 Klimaschutz**

- (1) Aus Gründen des Klima- und Ressourcenschutzes wird die möglichst weitgehende Verwendung ökologisch verträglicher Baumaterialien (z.B. Holz, Zellulose, Kork, Flachs, Schaf-/Schurwolle, mineralische Putze und Naturfarben, Linoleum etc.) empfohlen.

- (2) Es wird darauf hingewiesen, dass die thermische Nutzung des Untergrundes (z.B. für Grundwasserwärmepumpen, Erdwärmesonden (vertikal), erdverlegte Kollektoren (horizontal)) erlaubnispflichtig ist und beim Landratsamt zu beantragen bzw. anzuzeigen ist.

Im Zusammenhang mit der Nutzung regenerativer Energien wird auf eine Vielzahl von Förderprogrammen des Bundes und des Freistaats Bayern hingewiesen.

- (3) Es wird empfohlen, Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien auf den Dächern zu installieren.
- (4) Die Installation von Regenwassernutzungsanlagen für Gartenbewässerung und den häuslichen Gebrauch wird empfohlen.

## **§ 7 Landwirtschaft**

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Hofstellen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.“

## **§ 8 Artenschutz**

Auf § 44 BNatSchG wird hingewiesen. Im Zweifelsfall ist Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Eichstätt, Sachgebiet 45) zu halten.

Glasflächen sollen gegen Vogelschlag gesichert werden (s. Publikation des Bayerischen Landesamt für Umwelt).

An neuen Gebäuden sollen generell für an diesem Lebensraum gebundene Tierarten wie Mehlschwalbe, Feldsperling, Fledermäuse etc. wieder neue Lebensräume angeboten werden.

Die Errichtung von Beleuchtungsanlagen sollte mit Rücksicht auf den Artenschutz erfolgen (Ausrichtung, Zeit-/Sensorsteuerung, Einsatz von LEDs mit angepasster Farbtemperatur etc.)