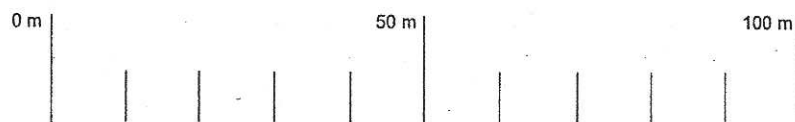


**GEMEINDE EITTING
LANDKREIS ERDING**

BEBAUUNGSPLAN NR. 32

**SONDERGEBIET
„CONTAINERABSTELLPLATZ IN GADEN“**

M 1:1.000



PLANDATUM:

24.07.2007
Geändert am 24.10.2007
02.04.2008

PLANFERTIGER

Max Bauer, Landschaftsarchitekt
Pfarrer-Ostermayr-Straße 3
85457 Wörth
Tel. 08123 / 2363; Fax. 4941

Wörth, den 05.05.08

.....
(Max Bauer)

GEMEINDE EITTING

Gemeinde Eitting
Tassilostraße 17
85445 Oberding
Tel. 08122 / 9701-0; Fax. 9701-40

Eitting, den 13.05.2008

.....
(1. Bürgermeister)

Die Gemeinde Eitting erlässt aufgrund §§ 1 bis 4 sowie §§ 8 bis 10 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 91 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

2.1  Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO

2.2 Für die Fläche außerhalb des Baufensters ist eine ausschließliche Nutzung als Containerabstellplatz zulässig.

2.3 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur außerhalb der privaten Grünfläche zulässig.

3. Maß der Nutzung

3.1 0,35 maximal zulässige Grundflächenzahl

3.2 Die Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen – Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einem Höchstwert der GRZ von 0,6 überschritten werden.

3.3 WH 10,50 maximal zulässige Wandhöhe in Metern
Der Höhenbezugspunkt ist das Straßenniveau im Bereich der Zufahrt auf Fl.Nr. 3617 Gemarkung Eitting.

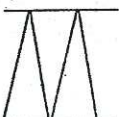
3.4 Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens im EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. zum oberen Abschluss der Wand.

3.5 Im Planungsgebiet sind Sattel- bzw. Pultdächer mit einer Dachneigung bis maximal 15° oder Flachdächer zulässig.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Im gesamten Sondergebiet gilt offene Bauweise.

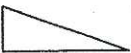
4.2  Baugrenze

4.3  Bauverbotszone, 15 m
Werbende oder sonstige Hinweisschilder innerhalb der Bauverbotszone sind gem. Art. 23 BayStrWG unzulässig.



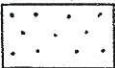
5. Bauliche Gestaltung

- 5.1 Geschlossene Fassadenoberflächen sind nur aus nicht reflektierendem Material zulässig. Es sind matte, helle Farbtöne zu verwenden.
- 5.2 Zur Belichtung über Dachbereiche sind Firstverglasungen und Oberlichter zulässig. Als Dacheindeckung sind nur nicht reflektierende Materialien zulässig. Dachbegrünungen sowie die Verwendung von Solaranlagen auf bzw. am Gebäude sind zulässig.
- 5.3 Das natürliche Gelände ist möglichst weitgehend zu erhalten. Zulässig sind Abgrabungen innerhalb der Baugrenzen für betrieblich benötigte Einrichtungen, z.B. Montagegruben oder Laderampen. Das Freilegen von Kellergeschossen durch Abgrabungen ist unzulässig.
- 5.4 Einfriedungen sind als sockellose, hinterpflanzte Maschendrahtzäune in einer Höhe von maximal 2 m und mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit zulässig.

6. Garagen, Stellplätze, Lagerflächen und sonstige Verkehrsflächen

- 6.1 Garagen bzw. Kfz-Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Eitting auf dem Baugrundstück innerhalb des Bauraums nachzuweisen.
- 6.2 Lagerflächen sind in der Höhe auf 8,00 m Stapelhöhe begrenzt.
- 6.3 Kfz-Stellplätze sowie die Containerabstellfläche sind grundsätzlich, Fahrwege und sonstige Lagerflächen soweit vom Betriebsablauf her möglich wasserdurchlässig zu gestalten, z.B. als Kiesfläche, Rasenpflaster, wassergebundene Decke oder Schotterrasen.
- 6.4 Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur ED 19 sind nicht zulässig.
- 6.5  Sichtflächen an der bestehenden Anbindung an die ED 19 bei Str-km 9,850
- 6.6 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtfelder dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, 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 der Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtfelder sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen, hochstämmige Bäume mit mehr als 2,5 m Stammhöhe sind innerhalb des Sichtbereichs zulässig.

7. Grünordnung

- 7.1  Einzelbaum, neu zu pflanzen gem. Artenliste unter 7.7
- 7.2  Neupflanzung heimischer Sträucher gem. Artenliste unter 7.7
- 7.3  Private Grünfläche

- 7.4 Alle Flächen außerhalb baulicher Anlagen, die nicht für den Betriebsablauf benötigt werden und keinem Pflanzgebot unterliegen, sind mit einer artenreichen Grünlandmischung als Wiese anzusäen und extensiv zu pflegen. Die Flächen sind zweimal jährlich im Juni und September zu mähen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig.
- 7.5 Bei den Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten. Die Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung der baulichen Anlagen vorzunehmen.
- 7.6 Die nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungsplanes zu ersetzen.
- 7.7 Für die Begrünung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:

Bäume 1. Wuchsordnung

Pflanzqualität: H, 3xv, mDb, 18-20

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Quercus robur	Stiel-Eiche
Fraxinus excelsior	Gem. Esche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Salix alba	Silber-Weide

Bäume 2. Wuchsordnung

Pflanzqualität: H, 3xv, mDb, 14-16

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus incana	Grau-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Betula pubescens	Moor-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher

Pflanzqualität: 2xv, 4-5 Tr, 60-100

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

8. Maßangabe


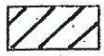
5,0
←→ Maßangabe in Metern

B NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



bestehendes Landschaftsschutzgebiet

C HINWEISE

1.  bestehende Grundstücksgrenze
2. 3602 Flurstücksnummer
3.  Vorhandenes Gebäude
4. Wasserwirtschaftliche Auflagen und Hinweise

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes angeschlossen sein.

Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigung des Abwasserzweckverbandes anzuschließen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im „Systembereich B“ (Trennsystem). In die Kanäle des AZV darf nur Schmutzwasser eingeleitet werden.

Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

Nicht oder nur unbedeutend verschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist auf dem Grundstück selbst zu versickern. Für die Versickerung ist beim Landratsamt eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen, sofern diese nicht erlaubnisfrei ist nach Art. 21 Abs. 1 Nr. 2 BayWG (Einleitung in Oberflächengewässer) oder nach NWFreiV (Versickerung). Rückhalte- und Versickerungsanlagen sind vom Bauherren zu erstellen. Die Bemessung der Anlagen hat nach dem Arbeitsblatt der Abwassertechnischen Vereinigung ATV-DVWK-A 138 und dem Merkblatt ATV-DVWK-M 153 zu erfolgen.

Die Container dürfen nicht mit wassergefährdenden Stoffen oder Resten davon gefüllt sein.

5. Vorbeugender Brandschutz

Das Hydrantennetz ist nach den Vorschriften des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e.V. (DVGW) auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein.

Eine ausreichende Alarmierbarkeit der Feuerwehren ist sicherzustellen.

6. Denkmalpflege

Zu Tage tretende Bodenfunde sind den zuständigen Fachbehörden unverzüglich anzuzeigen. Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG. Der Bodenabtrag darf nur unter Aufsicht einer archäologischen Fachkraft vorgenommen werden.

7. Kartengrundlage: Digitale Flurkarte

8. Maßentnahme: Kopien der Planzeichnung sind zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 12.06.2007 gefasst und am 03.08.2007 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 24.07.2007 hat in der Zeit vom 03.08.2007 bis 27.08.2007 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 24.07.2007 hat bis zum 27.08.2007 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 26.11.2007 gebilligten Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 24.10.2007 hat in der Zeit vom 27.12.2007 bis 28.01.2008 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 02.04.2008 wurde vom Gemeinderat am 22.04.2008 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).



Eitting, den 07.05.2008

.....
Wiestner
stellv. Gemeinschaftsvorsitzender
1. Bürgermeister

2. Der Bebauungsplan wurde aus der 2. Flächennutzungsplanänderung entwickelt. Eine Genehmigung ist daher nicht erforderlich.

3. Das Original dieses Bebauungsplanes wurde am 13.05.2008 ausgefertigt.



Eitting, den 13.05.2008

.....
Wiestner
stellv. Gemeinschaftsvorsitzender
1. Bürgermeister

4. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am 16.05.2008; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung vom 02.04.2008 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



Eitting, den 21.05.2008

.....
Wiestner
stellv. Gemeinschaftsvorsitzender
1. Bürgermeister

