

ÜBERSICHTSPLAN M = 1 : 5000

BEBAUUNGSPLAN M = 1 : 1000



# A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## Art und Maß der baulichen Nutzung



Gewerbegebiet § 8 BAUNVO 1990

### 1. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.90

Das Bebauungsgebiet ist als Gewerbegebiet (GE) (§ 8 Abs. 1-3 BauNVO) in abweichender Bauweise ausgewiesen.

Als abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) gilt: "wie offene Bauweise, jedoch Baukörperlänge bis 75 m".

**GRZ 0,8** max. zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BAUNVO )

**Wandhöhe** max. 6,00 m  
Die Wandhöhe ist nach Art. 6 Abs. 3 BayBO definiert, das ursprüngliche Gelände ist maßgebend.

### 2. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

#### 2.1 Hauptgebäude

Die Festsetzung des Bebauungsplans bezüglich der Firstrichtung ist zwingend. Es ist ein Firstverlauf von Nord-Ost nach Süd-West bzw. von Nord-West nach Süd-Ost einzuhalten (90°-Drehung möglich).

Die Zahl der Vollgeschoße beträgt höchstens zwei. Die Gebäude sind als lagernde Baukörper zu konzipieren; der Baukörper ist grundsätzlich aus einem Rechteck zu entwickeln, wobei die zeichnerische Festlegung als traufständiges Gebäude bindend ist. Das Seitenverhältnis von Traufseite zur Giebelseite der Baukörper hat dabei mindestens 3 : 2 zu betragen.

Bei Baukörperlängen von mehr als 50 m ist die Traufseite des Hauptgebäudes nach höchstens jeweils 30 m durch einen Versatz von min. 2,5 m zu staffeln.

**Dachform** Die Gebäude sind mit Satteldach, versetztem Satteldach, Zeltdach oder Pultdach auszuführen.

**Dachneigung** 5° - 25°

**Dachaufbauten** Dachgauben oder Zwerchgiebel sind nicht zulässig.

**Dachdeckung** Dachdeckungen aus Kupfer- und Zinkblech sind zulässig, metallisch glänzende Dachflächen dürfen nicht ausgeführt werden.

## **2.2 Nebenanlagen und Versorgungsanlagen im Sinne von § 14 BauNVO**

Neben- und Versorgungsanlagen, die zur Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Wasser und Abwasser benötigt werden, sind als Ausnahme zulässig, wenn auch keine besonderen Flächen im Bebauungsplan festgesetzt sind.

## **2.3 Strom- und Fernmeldeleitungen**

Strom- und Fernmeldeleitungen sind zu verkabeln.

## **2.4 Straßenbeleuchtung, Verteilerkästen, Streusandkästen**

Es sind nur insektenunschädliche Straßenleuchten zulässig. Die Gemeinde ist berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Streusandkästen an der Gehweggrenze bzw. Straßenbegrenzungslinie zu erstellen.

## **2.5 Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen regeln sich nach der Bay. Bauordnung in der Fassung 2008, sofern der Bebauungsplan keine größeren Abstände durch Baugrenzen oder Baulinien festsetzt.

# **3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

## **3.1 Auffüllungen und Abgrabungen**

Auffüllungen und Abgrabungen dürfen mit einer Differenz von max. +/- 1 m vom natürlichen Geländeverlauf vorgenommen werden. Eine Beschränkung der Breite besteht nicht.

Sie müssen auf eigenem Grundstück im Abstand von 1 m von der Grundstücksgrenze beendet sein.

## **3.2 Gestaltung der unbebauten Flächen in bebauten Grundstücken**

Stützmauern sind zulässig.

Die Gesamthöhe der Stützmauern darf max. 1,0 m nicht überschreiten. Die Gemeinde ist berechtigt, zur Straßenherstellung Böschungen und Stützmauern in die Anliegergrundstücke einzulegen.

Stützmauern können vermieden werden durch auszubildende Böschungen mit Geländeneigung max. 1:1, die mit einheimischen Gehölzen, die für den Lebendverbau von Hängen besonders geeignet sind, bepflanzt werden:

*Corylus avellana*, *Ligustrum vulgare*, *Salix aurita*, *Salix cinerea*, *Salix fragilis*, *Salix purpurea*, *Salix viminalis*.

Stützmauern müssen einen Abstand von 1 m zur Grundstücksgrenze aufweisen. Stützmauern aus Beton sind zulässig, ihre sichtbare Oberfläche ist rau auszuführen (Kratzbeton, etc.). Die Stützmauer ist zu begrünen.

### 3.3 Werbeanlagen

Werbeeinrichtungen sind auf Grundstücken mit nachfolgenden Einschränkungen zulässig:  
Schrift- und Zeichenträger in max. Größe von 1,20 x 2,00 m  
Wechselbeleuchtung ist nicht zulässig.

Am Gebäude:

Schrift- und Zeichenträger in max. Größe von 1,20 x 5,00 m an der Erschließungsseite. Eine Wechselbeleuchtung ist nicht zulässig.

### 3.4 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen mit Maschendrahtzaun bis 2,00 m hoch oder mit Metallzaun ausgeführt werden, die Flächen sind jedoch mit heimischen Sträuchern dicht zu hinterpflanzen.

Sollte keine Einzäunung ausgeführt werden, so sind die Grundstücksgrenzen durch eine gliedernde Pflanzung zu kennzeichnen. Durchlaufende Massivsockel sind nicht zulässig.

### 3.5 Oberflächenversiegelung

Grundsätzlich sind versickerungsfähige Beläge auszuführen, außer es stehen gesetzliche Vorschriften dagegen. Farbspektrum für Beläge: Grauvarianten bis zarte Erdtöne, keine buntfarbige Belagsgestaltung.

## 4. Grünordnerische Festsetzungen

### 4.1 Eingrünung des Gewerbegebietes an den Außengrenzen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Randbepflanzung zur Landschaft festgelegt.

Die Anpflanzungen sind spätestens 6 Monate nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.

Gesamtvolumen und Zusammensetzung des zu pflanzenden Grüns bei der 2-reihigen Hecke (Pflanzabstand 1,2 x 1,0 m) am Baugebietsrand:

Großbäume	6 %
Kleinbäume	6 %
Gehölze über 4,0 m	30 %
Gehölze bis 4,0 m	58 %

#### Artenauswahl:

##### Großbäume über 15 m Höhe

(Hochstämme STU 12-14 cm oder Stammbüsche 350 - 400 cm Höhe):

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)

Acer platanoides (Spitzahorn)

Fraxinus excelsior (Esche)

Quercus robur (Stieleiche)

Tilia cordata (Winterlinde)

Ulmus glabra (Bergulme)

Betula pendula (Sandbirke)

Je 500 qm Grundstücksfläche ist mind. ein großkroniger Baum zu pflanzen.

#### Kleinbäume bis 15 m Höhe

(Hochstämme STU 8-10 cm oder Stammbüsche 300 - 350 cm Höhe):

*Acer campestre* (Feldahorn)  
*Prunus padus* (Traubenkirsche)  
*Alnus glutinosa* (Schwarzerle)  
*Carpinus betulus* (Hainbuche)  
*Prunus avium* (Vogelkirsche)  
*Sorbus aucuparia* (Eberesche)  
alle Obst- und Nußbäume

#### Gehölze über 4 m Höhe

(Sträucher 125 - 150 cm Höhe):

*Corylus avellana* (Haselnuß)  
*Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)  
*Salix purpurea, nana, caprea*  
*smithiana* (Weiden)

#### Gehölze bis 4 m Höhe

(Sträucher 80 - 100 cm):

*Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)  
*Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen)  
*Ligustrum vulgare* (Liguster)  
*Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche)  
*Rhamnus frangula* (Faulbaum)  
*Ribes alpinum* (Alpenjohannisbeere)  
*Prunus spinosa* (Schlehe)  
*Rosa canina* (Hundsrose)  
*Viburnum opulus, lantana* (Schneeball)  
*Symphoricarpos albus* (Schneebeere)  
*Salix aurita, repens* (Weiden)

#### Folgende landschaftsfremde Pflanzenarten dürfen nicht verwendet werden:

- I. Gehölze mit auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie z. B. Blutbuche, Blutpflaume, Bluthasel, Blutberberitze, Blaufichte (*Picea pungens glauca*) sowie gelbnadeligen Wacholder-, Scheinzypressen- und Eibenarten.
- II. Alle Gehölze mit unnatürlichen, hängenden und pyramidal aufrechten Wuchsformen wie z. B. Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappel sowie alle Arten der Scheinzypresse (*Chamaecyparis*), des Lebensbaumes (*Thuja*), der Säuleneibe (*Taxus baccata*) sowie der Essigbaum (*Rhus typhina*).

#### **4.2 Anpflanzungen in öffentlichen Grünflächen**

Die öffentlichen Grünflächen sind mit bodenständigen Großbäumen und Sträuchern anzupflanzen. Die Bepflanzung der öffentlichen Flächen hat mit Ausbau der Erschließungsmaßnahmen zu erfolgen.

Artenauswahl und Zusammensetzung:  
(wie unter Punkt 4.1)

### **4.3 Schutz des Mutterbodens § 39 Bau GB**

Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen im Gelände ist der Mutterboden so zu schützen, daß er jederzeit zur Anlage von Einzelmaßnahmen oder zu sonstigen Kulturzwecken wiederverwendet werden kann. Er ist in ganzer Stärke abzuheben und in Mieten mit 3,0 m Basisbreite und 1,5 m max. Höhe, bzw. flächig mit max. 1,0 m Höhe, zu lagern und vor Verdichtung zu schützen. Die Oberflächen der Mutterbodenlager sind bis zur Wiederverwendung mit einer Gründungsmischung einzusäen.

## **5. Textliche Hinweise**

### **5.1 Oberflächenwasser**





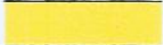





Unverschmutzte Dachwässer sollten bei entsprechend aufnahmefähigem Untergrund versickert werden. Die zu versiegelnden Flächen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken. Die Verwendung durchlässiger Beläge (Granitrasenpflaster, Schotterrasen o. ä.) z. B. für untergeordnete Lagerflächen und Parkplätze wird empfohlen.

Im Anschluß an versiegelte Bereiche sollten nach Möglichkeit Grünstreifen oder Mulden zur breitflächigen Versickerung der Oberflächenwasser angelegt werden.

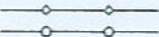








### **5.2 Grünflächen**

Es wird dringend empfohlen, Grünflächen zu errichten.

## B. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

-  Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
-  Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
-  Firstrichtung (§ 9 (1) 2 BauGB)
-  Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
-  Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)
-  Grundstückszufahrt (§ 9 (1) 4 BauGB)
-  Pflanzgebot für Bäume und Sträucher (standortheimische Pflanzen) (§ 9 (1) 25 a BauGB)
-  Pflanzgebot für Hecken (§ 9 (1) 25 a BauGB)
-  Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB) als Straßenbegleitgrün

## C. PLANZEICHEN ALS HINWEISE

-  Bestehende Grundstücksgrenzen
-  vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
-  bestehende Gebäude
-  Höhenlinie
-  Parzellennummer
- 405 Flurstücksnummern
-  20 m Anbauverbotszone
-  vorhandene Telekommunikationsleitung DEUTSCHE TELEKOM
-  vorhandene 20-KV-Mittelspannungsleitung E.ON (liegt im Erdreich)
-  Grenze Überschwemmungsgebiet Freybach 1991 (Nachvermessung v. 19.03.2008)



# Satzung

## über den Bebauungsplan 2. Änderung Bäckermühle I, Eschlkam

Aufgrund von § 2 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches i. V. m. Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern hat der Marktrat des Marktes Eschlkam in öffentlicher Sitzung am 24.03.11 folgende Satzung über einen Bebauungsplan beschlossen:

### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan für die 2. Änderung Bäckermühle I in Eschlkam ergibt sich aus der Abgrenzung im Bebauungsplan.

### § 2

#### Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus dem

1. Lageplan M=1:5000
2. Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen und Verfahrensvermerken vom 13.01.2011, geä. 24.03.2011
3. Textteil des Marktes Eschlkam vom 24.03.11
4. Begründung

### § 3

#### Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Markt Eschlkam 24.03.11  
(Ort, Datum)



Kammermeister  
1. Bürgermeister

## 2. ÄNDERUNG "BEBAUUNGSPLAN BÄCKERMÜHLE I"

GEMEINDE : ESCHLKAM  
LANDKREIS : CHAM  
REG. BEZIRK : OBERPFALZ

J. Nr. 6.1.8.11  
Beschlusskraft: "05.08.2011"  
§ 50

### 1. Aufstellungsbeschluss :

Der Marktrat hat in der Sitzung vom 06.07.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.08.2007 ortsüblich bekanntgemacht.

### 2. Bürgerbeteiligung :

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.01.2011, geä. 24.03.2011 hat in der Zeit vom 28.01.11 bis 18.03.11 stattgefunden.

### 3. Auslegung :

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.01.2011, geä. 24.03.2011 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.01.11 bis 18.03.11 öffentlich ausgelegt.

### 4. Satzung :

Der Markt Eschlkam hat mit Beschluss des Marktrates vom 24.03.11 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.01.2011, geä. 24.03.2011 als Satzung beschlossen.

### 5. Inkrafttreten :

Der Bebauungsplan wurde am 05.08.11 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus des Marktes Eschlkam, Zimmer Nr. 01 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

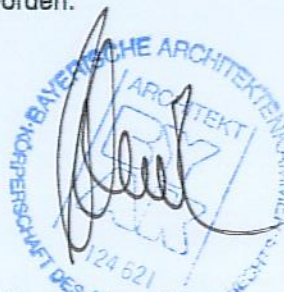
Eschlkam, den 19.09.2011

(Siegel)

Kammermeister, 1. Bürgermeister

**Architekturbüro**

Waldmünchen, den 13.01.2011  
geä.: 24.03.2011



**Max Schneider**

Obere Bräuhausstr. 2 93449 Waldmünchen  
Tel. 09972/90030 Fax. 09972/90031