



# BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET BÄCKERMÜHLE 2" ESCHLKAM

GEWERBEGEBIET NACH § 8 BAUNVO

## A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet § 8 BAUNVO 1990

**1. Es gilt die Bauordnungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 23.01.90**  
Das Gewerbegebiet 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 Baukörperhöhe bis 7,5 m".

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

Wandhöhe max. 7,50 m  
Die Wandhöhe ist nach Art. 6 Abs. 3 BayBO definiert, das ursprüngliche Gelände ist maßgebend.

## 2. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 BauGB und BauVO

**2.1 Hauptgebäude**  
Die Festsetzung des Bebauungsgebietes bezüglich der Freisetzung ist zwingend. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt höchstens zwei. Die Gebäude sind als lagerräumliche Baukörper zu konzipieren; der Baukörper ist grundsätzlich aus einem Riechack zu entwickeln, wobei die zeichnerische Festlegung des freistehenden Gebäudes bindend ist. Das Seitenverhältnis von Traufhöhe zur Gebäudebreite der Baukörper hat dabei mindestens 3 : 2 zu betragen. Bei Baukörperlängen von mehr als 40 m ist die Traufhöhe des Hauptgebäudes nach höchstens jeweils 30 m durch einen Versatz von min. 2,0 m zu staffeln.

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

**Dachneigung** 5° - 25°

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

**Dachdeckung** Metallisch glänzende Dachflächen dürfen nicht ausgeführt werden.

## 2.2 Nebenanlagen und Versorgungsanlagen im Sinne von § 14 BauVO

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

## 2.3 Strom- und Fernwärmelieferungen

Strom- und Fernwärmelieferungen sind zu verkleben.

## 2.4 Straßenbeleuchtung, Verteilerkästen, Streusandkästen

Die Gemeinde ist berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Streusandkästen an der Straßengrenze bzw. Straßengrenze zu erstellen.

## 2.5 Abstandflächen

Die Abstandflächen regeln sich nach der Bay Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung. Die Anforderungen an die Abstände dürfen durch Baugrenzen oder Baumlinien festgesetzt werden.

## 3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 3.1 Erdgeschosfußbodenhöhe

Die Erdgeschosfußbodenhöhe soll sich an den natürlichen Geländeverlauf orientieren; die hergehörige Erdgeschosfußbodenhöhe darf vom natürlichen Geländeverlauf max. +/- 1,0 m abweichen.

### 3.2 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 3 m zur Grundstücksgrenze beendet sein.

### 3.3 Gestaltung der unbebauten Flächen in bebauten Grundstücken

Stützmauern sind zulässig. Die Gesamthöhe der Stützmauer darf max. 1,0 m nicht überschreiten. Die Gemeinde ist berechtigt, zur Straßenherstellung Böschungen und Stützmauern in die Anliegergrundstücke einzuliegen. Stützmauern können vermieden werden durch auszubildende Böschungen mit Geländeneriegung max. 1 : 1, die mit einheimischen Gehölzen, die für den Lebenserwerb von Nutzen besonders geeignet sind, bepflanzt werden: Cornus avellana, Ligustrum vulgare, Salix aurita, Salix oxerea, Salix fragilis, Salix purpurea, Salix viminalis. Stützmauern müssen einen Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze aufweisen. Stützmauern aus Beton sind zulässig; ihre sichtbare Oberfläche ist rau auszuführen (Kratzbeton, etc.). Die Stützmauer ist zu begrünen.

## 3.4 Werbeanlagen

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

An Gebäude: Schrift- und Zeichenträger in max. Größe von 1,20 x 5,00 m an der Erschließungsseite. Eine Wechselbeleuchtung ist nicht zulässig. Werbeanlagen auf den Dachflächen sind nicht zugelassen.

## 3.5 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen mit Maschendrahtzaun 1,80 m hoch ausgeführt werden; die Flächen sind jedoch mit heimischen Stützpflanzen dicht zu hinterpflanzen. Sollte kein Maschendrahtzaun ausgeführt werden, so sind die Grundstücksgrenzen durch eine gliedernde Pflanzung zu kennzeichnen.

## 3.8 Oberflächenverfestigung

Grundsätzlich sind versickerungsfähige Beläge auszuführen, außer es stehen gesetzliche Vorschriften dagegen. Fahrspektrum für Beläge: Grauwännen bis zarte Erdböden, keine buntfarbige Belagsgestaltung.

## 4. Grünordnerische Festsetzungen

**4.1 Eingrünung des Gewerbegebietes an den Außengrenzen**  
Als Übergang in die freie Landschaft ist die Bepflanzung des Orandes der Bebauungsfläche nur im nordwestlichen Bereich erforderlich; dieser Bereich wird bei Erweiterung des Bebauungsgebietes zwischen 2 Parzellen liegen. Südlich wird der vorhandene Mischwald erweitert; südöstlich befindet sich die Baumschule einer bestehenden Gärtnerei.

Die Anpflanzungen sind spätestens 6 Monate nach Bezugsfähigkeit durchzuführen.

**Gesamtvolumen und Zusammenfassung** des zu pflanzenden Grünls bei der 2-reihigen Hecke (Pflanzabstand: 1,2 x 1,0 m) am Baugrenzenrand:

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

### Artenauswahl:

<b>Großbäume über 16 m Höhe</b> (Hochstämmle STU 12-14 cm oder Stammhöhe 350 - 400 cm Höhe): Acer pseudoplatanus (Bergahorn) Acer platanoides (Platanus) Fraxinus excelsior (Eiche) Quercus robur (Stieleiche) Tilia coronata (Winterlinde) Ulmus glabra (Bergulme) Betula pendula (Sandulme)
--

### Kleinstbäume bis 15 m Höhe

(Hochstämmle STU 6-10 cm oder Stammhöhe 300 - 350 cm Höhe):  
Acer campestre (Feldahorn)  
Prunus padus (Traubenkirsche)  
Aulus glutinosa (Schwarzerei)  
Cornus betulus (Hainbuche)  
Prunus avium (Vogelkirsche)  
Sorbus aucuparia (Eierschnecke)  
alle Obst- und Nutzbäume

### Gehölze über 4 m Höhe

(Straucher 120 - 150 cm Höhe):  
Corylus avellana (Haselnuß)  
Crataegus monogyna (Weißdorn)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
Salix purpurea, nana, caprea  
smithiana (Weiden)

### Gehölze bis 4 m Höhe

(Straucher 80 - 100 cm):  
Cornus sanguinea (Kornelkirsche)  
Eucryphia europaea (Pfeifenhölchen)  
Ligustrum vulgare (Liguster)  
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)  
Rhamnus frangula (Faulbaum)  
Rosa alpina (Alpenrosenbeere)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Rosa canina (Hundsrose)  
Viburnum opulus, laetans (Schneeball)  
Symphoricarpos albus (Schneebalg)  
Salix aurita, repens (Weiden)

### Folgende landschaftsfremde Pflanzenarten dürfen nicht verwendet werden:

- Gehölze mit auffälliger Laub- und Nadelstehung wie z. B. Blühende Blutbuche, Blühhasel, Blühberlinde, Blühliche (Picea pungens glauca) sowie gelbblühende Weidenhölzer, Schein-Weidenhölzer und Ebenarten.
- Alle Gehölze mit unheimlichen, hängenden und pyramidenförmigen Wuchsformen wie z. B. Traubenweide, Traubenbuche, Säulenbuche, Pyramidenpappel sowie alle Arten der Schenckzypresse (Chamaecyparis), des Lebensbaumes (Thuja), der Säulenbuche (Taxus baccata) sowie der Eichelbaum (Ficus sycamora).

## 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 Zusammenfassung (wie unter Punkt 4.1)

## 4.3 Abschirmende Grünflächen

Gemäß den Festsetzungen aus dem Flächennutzungsplan ist an der Südgrenze des gewerblich genutzten Bereiches des Bebauungsgebietes (zu der Staatsstraße) ein ca. 10 m breiter Bereich aus heimischen Laubgehölzen (Bäumen und Sträuchern) anzulegen.  
An der Nordgrenze dieses Streifens ist die lockere Pflanzung als 2-reihige Hecke, wie unter Punkt 4.1 ausgeführt, zu verstehen.  
**Artenauswahl und Pflanzenvolumen:** für die Hecke wie unter Punkt 4.1

## 4.4 Schutz des Mutterbodens § 39 Bau BG

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 wieder verwendet werden kann. Er ist in ganzer Stärke abzuheben und in Mieten mit 3,0 m Basisbreite und 1,5 m max. Höhe bzw. fächig mit max. 1,0 m Höhe zu legen und vor Verdichtung zu schützen. Die Oberflächen der Mutterbodenlager sind bis zur Wiederverwendung mit einer Grundungsmischung einzudecken.

## 5. Textliche Hinweise

### 5.1 Oberflächenwasser

Unverschlusste Dachwasser sollen bei entsprechend aufnahmefähigem Untergrund versickert werden. Die zu versickernden Flächen sind auf ein unringförmiges Maß zu beschränken. Die Verwendung durchlässiger Beläge (Granitrasensplatt, Schotterrasen o. ä.) z. B. für untergeordnete Lagerflächen und Flanzplätze wird empfohlen.  
Im Anschluß an versiegelte Bereiche sollen nach Möglichkeit Grünstreifen oder Mulden zur dreifachen Versickerung der Oberflächenwasser angelegt werden.

## B. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
- Baugrenze (§ 23 (3) BaunVO)
- Finnschönung (§ 9 (1) 2 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Straßengrenze (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Gehweg (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Grundstückzufahrt (§ 9 (1) 4 BauGB)
- Pflanzgebiet für Bäume und Sträucher (ortsanoramische Pflanzung) (§ 9 (1) 25 a BauGB)
- Öffentliche Grünflächen - Straßengrün (§ 9 (1) 15 BauGB)

## C. PLANZEICHEN ALS HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- bestehende Gebäude
- bestehende Nebengebäude
- Symbol für mögliche Bebauung
- Hauptversorgungsleitung oberirdisch
- Höhenslinie
- Straßenböschung
- Parzellennummer
- Flurstücksnummer
- 20 m Anbauverbotszone
- 40 m Anbauverbotszone

## Satzung

über den Bebauungsplan "Bäckermühle II Eschlkam"

Aufgrund von § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches i. V. m. Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern hat der Markt Eschlkam in öffentlicher Sitzung am 18. FEB. 1999 folgende Satzung über einen Bebauungsplan beschlossen:

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan für das Gewerbegebiet Bäckermühle II 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 Verfahrensmerkmalen vom 18. FEB. 1999  
3. Textteil des Marktes Eschlkam vom 18. FEB. 1999  
4. Erläuterung

### § 3 Inhalt der Satzung

- Ein Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist in bauplanungsrechtlicher Hinsicht zulässig, wenn es der Satzung über den Bebauungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.
- Die Erschließungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan dargestellt.

### § 4 Inkrafttreten

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

Eschlkam, den 01. FEB. 2000  
(Ort, Datum)

Dr. M. G. A. M.  
Beschlussprotokoll: 27.10.99  
S. 50 (14. Straßenschild)

## "GEWERBEGEBIET BÄCKERMÜHLE II"

GEWEME: ESCHLKAM

LANDKREIS: CHAM

REG. BEZIRK: OBERPFALZ

1. Aufstellungsbeschluss: Der Markt hat in der Sitzung vom 02. JULI 1999 die Aufstellung des Bebauungsgebietes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18. JULI 1999 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Bürgerbeteiligung: Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darstellung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsgebietes in der Fassung vom 01.12.1998 hat in der Zeit vom 08. JULI 1999 bis 13. AUG. 1999 stattgefunden.

3. Auslegung: Der Entwurf des Bebauungsgebietes in der Fassung vom 01.12.1998 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 3. SEP. 1998 bis 01. NOV. 1998 öffentlich ausgelegt.

4. Satzung: Der Markt Eschlkam hat mit Beschluß des Marktrates vom 18. FEB. 1999 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.12.1998 als Satzung beschlossen.

5. Inkrafttreten: Der Bebauungsplan wurde am 27. FEB. 1999 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. 07, zu jedem beliebigen Zeitpunkt 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 des §§ 214, 215 und 215a BauGB ist hingewiesen worden.

Eschlkam, den 01. FEB. 2000  
Brau, U. Bürgermeister

Architekturbüro Schneider & Partner  
Am Rungarten 9 93449 Waldmünchen  
93449 Waldmünchen  
Tel. 0997290030 Fax 0997290031  
ge 14.09.99  
ge 20.12.99

ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET

Bäckermühle

KLARANLAGE

518

BAUHOF

519

519

FELDENHART

20 KV OBERLEITUNG

20 KV OBERLEITUNG

515

520

514

522

520

4.15

4.20

4.25

4.30

4.35

510

509

508

509

509

509

509

509

509

509

509

20 M

40 M

ST 2154

407

405

390

NOTLEITUNG

ESCHKAM

ST 2140

525

ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET

GELTUNGSBEREICH  
BÄCKERMÜHLE 1

FLÄCHE FÜR DIE ENTWICKLUNG  
VON NATUR UND LANDSCHAFT

BESTEHENDE  
GÄRTNEREI

1

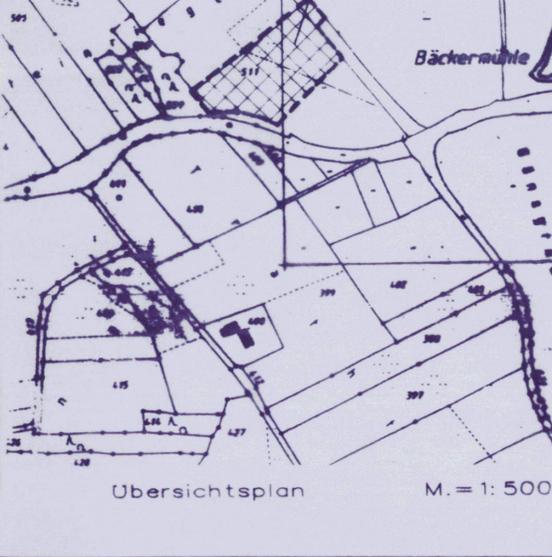
2

GE

M = 1 : 1000



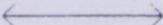
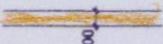
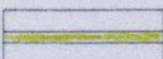
NORDEN



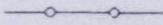
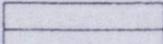
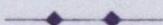
Übersichtsplan

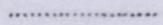
M. = 1 : 500

## B. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

	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)
	Gehweg (§ 9 (1) 11 BauGB)
	Grundstückzufahrt (§ 9 (1) 4 BauGB)
	Pflanzgebot für Bäume und Sträucher (standortheimische Pflanzen) (§ 9 (1) 25 a BauGB)
	Öffentliche Grünflächen - Straßenbegleitgrün (§ 9 (1) 15 BauGB)

## C. PLANZEICHEN ALS HINWEISE

	Bestehende Grundstücksgrenze
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	bestehende Gebäude
	bestehende Nebengebäude
	Symbol für mögliche Bebauung
	Hauptversorgungsleitung oberirdisch
	Höhenlinie
	Straßenböschung
	Parzellennummer
405	Flurstücksnummern

 20 m Anbauverbotszone

 40 m Anbaubeschränkungszone

# A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## Art und Maß der baulichen Nutzung

GE

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. 7,50 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. 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 40 m ist die Traufseite des Hauptgebäudes nach höchstens jeweils 30 m durch einen Versatz von min. 2,5 m zu staffeln.

<b>Dachform</b>	Die Gebäude sind mit Satteldach, versetztem Satteldach, oder Pultdach auszuführen.
<b>Dachneigung</b>	5° - 25°
<b>Dachaufbauten</b>	Dachgauben oder Zwerchgiebel sind nicht zulässig.
<b>Dachdeckung</b>	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**

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 jeweils gültigen Fassung, sofern der Bebauungsplan keine größeren Abstände durch Baugrenzen oder Baulinien festsetzt.

# 3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

## 3.1 Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe soll sich an den natürlichen Geländeverlauf orientieren, die hangseitige Erdgeschoßfußbodenhöhe darf vom natürlichen Geländeverlauf max. +/- 1,0 m abweichen.

## 3.2 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 3 m von der Grundstücksgrenze beendet sein.

## 3.3 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 avallana*, *Ligustrum vulgare*, *Salix aurita*, *Salix cinerea*, *Salix fragilis*, *Salix purpurea*, *Salix viminalis*

Stützmauern müssen einen Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze aufweisen. Stützmauern aus Beton sind zulässig, ihre sichtbare Oberfläche ist rauh auszuführen (Kratzbeton, etc.). Die Stützmauer ist zu begrünen

### 3.4 Werbeanlagen

Werbeeinrichtungen sind auf Grundstücken mit nachfolgenden Einschränkungen zulässig:  
Schrift- und Zeichenträger in max. Größe von 1,20 x 2,00 m  
Farbige Beleuchtung oder 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. Werbeanlagen auf den Dachflächen sind nicht zugelassen.

### 3.5 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen mit Maschendrahtzaun 1,80 m hoch ausgeführt werden, die Flächen sind jedoch mit heimischen Sträuchern dicht zu hinterpflanzen. ✓  
Sollte kein Maschendrahtzaun ausgeführt werden, so sind die Grundstücksgrenzen durch eine gliedernde Pflanzung zu kennzeichnen.

### 3.6 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

Als Übergang in die freie Landschaft ist die Bepflanzung des Ortsrandes der Bebauungsplanfläche nur im nordwestlichen Bereich erforderlich, dieser Bereich wird bei Erweiterung des Baugebietes zwischen 2 Parzellen liegen. Südlich wird der vorhandene Mischwald erweitert, südöstlich befindet sich die Baumschule einer bestehenden Gärtnerei.

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)

### Kleinbäume bis 15 m Höhe

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

*Acer campestre* (Feldahorn)

*Prunus padus* (Traubenkirsche)

*Alnus glutinosa* (Schwarzzerle)

*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)

*Crataegus monogyna* (Weißdorn)

*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 pyramidalaufrichten 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 Abschirmende Grünflächen

Gemäß den Festsetzungen aus dem Flächennutzungsplan ist an der Südgrenze des gewerblich genutzten Bereiches des Bebauungsplanes (zu der Staatsstraße) ein ca. 10 m breiter Bereich aus heimischen Laubgehölzen (Bäumen und Sträuchern) anzulegen. An der Nordgrenze dieses Streifens ist die lockere Pflanzung als 2-reihige Hecke, wie unter Punkt 4.1 ausgeführt, zu verdichten.

Artenauswahl und Pflanzenvolumen für die Hecke wie unter Punkt 4.1

### 4.4 Schutz des Mutterbodens § 39 Bau BG

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 Gründüngungsmischung 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.

# Satzung

## über den Bebauungsplan "Bäckermühle II Eschlkam"

Aufgrund von § 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 ~~... 1. 8. NOV. 1999~~ folgende Satzung über einen Bebauungsplan beschlossen:

### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan für das Gewerbegebiet **Bäckermühle II** 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 ~~01.12.1998~~ 18. NOV. 1999
3. Textteil des Marktes Eschlkam vom ... 18. NOV. 1999 ..
4. Erläuterung

### § 3

#### Inhalt der Satzung

- (1) Ein Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist in bauplanungsrechtlicher Hinsicht zulässig, wenn es der Satzung über den Bebauungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.
- (2) Die Erschließungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan dargestellt.

inkrafttreten

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

93458 Eschlkam 01. FEB. 2000  
(Ort, Datum)



*Bre*  
.....  
Brau  
1. Bürgermeister

*Z.Nr. 6.1.10*

*Bestandskraft: "27.12.99"*

*Sg 50 (H. Schmidbauer)*

**" GEWERBEGEBIET BÄCKERMÜHLE II "**

GEMEINDE : **ESCHLKAM**

LANDKREIS : **CHAM**

REG. BEZIRK : **OBERPFALZ**

**1. Aufstellungsbeschluss :** 02. JULI 1999

Der Marktrat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06. JULI 1999 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 01.12.1998 hat in der Zeit vom 06. JULI 1999 bis 13. AUG. 1999 stattgefunden.

**3. Auslegung :**

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.12.1998 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 3.0. SEP. 1999 bis 01. NOV. 1999 öffentlich ausgelegt.

**4. Satzung :**

Der Markt Eschlkam hat mit **Beschluß** des Marktrates vom 18. NOV. 1999 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.12.1998 als Satzung beschlossen.

**5. Inkrafttreten :**

Der Bebauungsplan wurde am 27. DEZ. 1999 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. 07 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, 215 und 215a BauGB ist hingewiesen worden.

Eschlkam, den 01. FEB. 2000

*Bre*

Breu, 1. Bürgermeister

**Architekturbüro**

Waldmünchen, den 01.12.1998

geä.: 14.09.99

geä.: 20.12.99

**Schneider & Partner**

Am Rohrgarten 9 93449 Waldmünchen

Tel. 09972/90030 Fax. 09972/90031

