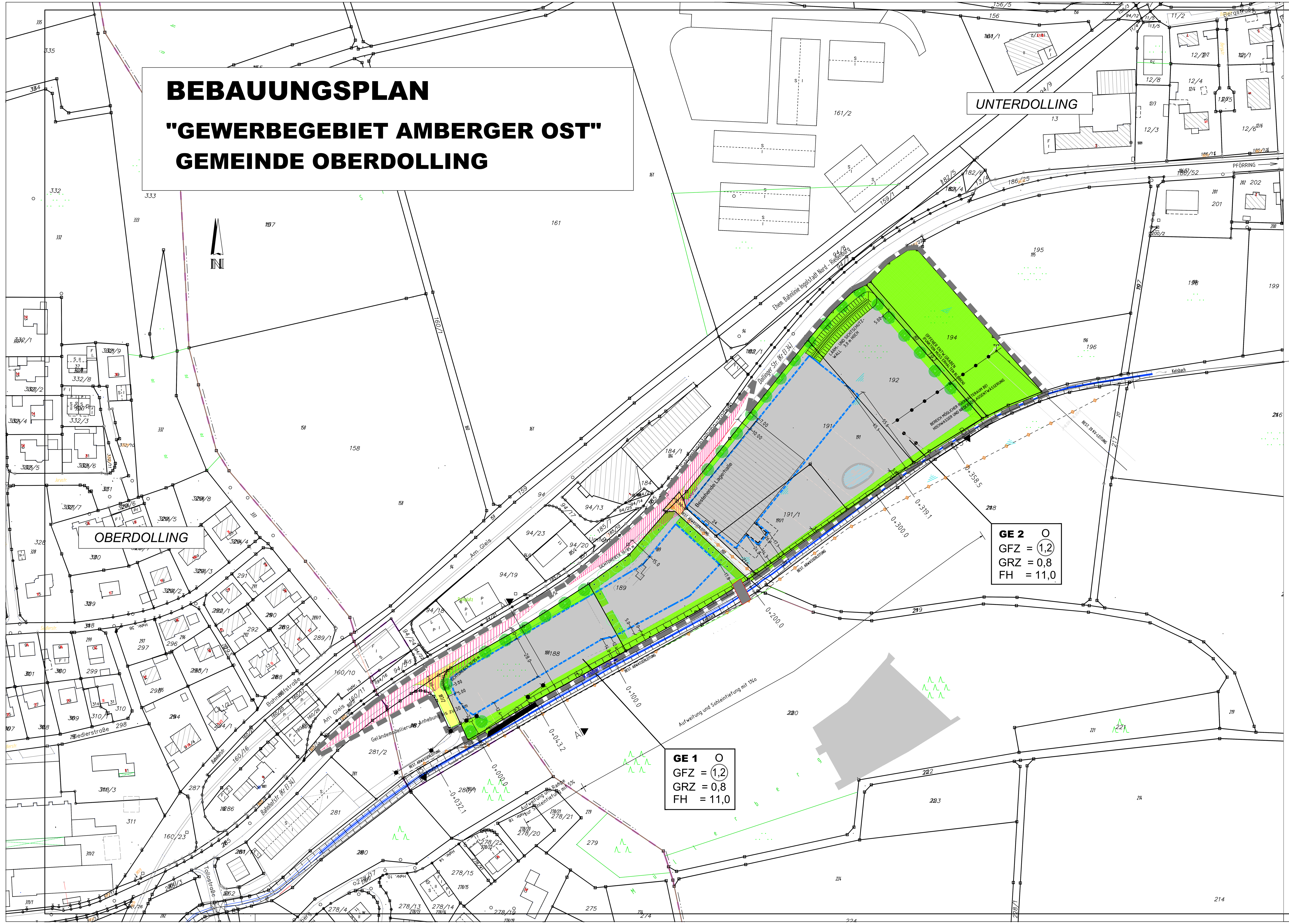
BEBAUUNGSPLAN
"GEWERBEGEBIET AMBERGER OST"
GEMEINDE OBERDOLLING



Die Gemeinde Oberdolling
Lkr. Eichstätt

erläßt aufgrund
- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den

Bebauungsplan

"Gewerbegebiet Amberger Ost"
an der Kreisstraße EI-34

als **Satzung**

FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Die nachfolgenden zu beachtenden Festsetzungen und Hinweise für das Gewerbegebiet "Amberger Ost" setzen sich aus folgenden Abschnitten zusammen:

A Festsetzungen durch Planzeichen
B Hinweise durch Planzeichen
C Festsetzungen durch Text
D Hinweise durch Text

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

2. Art der baulichen Nutzung

GE 2.1 Gewerbegebiet BauNVO § 8

3. Maß der baulichen Nutzung

1.2 3.1 z.B. maximal zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ)

0.8 3.2 z.B. maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

FH 11,0 3.3 z.B. maximal zulässige Firsthöhe von Gebäuden gemessen ab Bezugspunkt Oberkante Fahrbahnmitte Kreisstraße im Bereich der Zufahrt Fl. Nr. 190

4. Bauweise, Baugrenzen

O 4.1 offene Bauweise

4.2 Baugrenze

4.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

5. Verkehrsflächen

5.1 Öffentliche Verkehrsfläche

5.2 Straßenbegrenzungslinie bzw. Begrenzungslinien der Grünflächen

5.3 Sichtfelder an Einmündungen in öffentliche Straßen

Im Bereich der eingetragenen Sichtfelder darf die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung der Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0.80 m überragen.Ebenso dürfen dort genehmigungs- und anzeige-freie Bauten oder Stellplätze nicht errichtet werden.

6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

6.1 Geplante Grünflächen mit Baumbepflanzung

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Bestehende Gebäude

Bestehende Nebengebäude

Bestehende Grundstücksgrenze

Aufzuhebende Grundstücksgrenze

218 Flurstücknummer

best. Regenrückhaltebecken

Bestehende Bepflanzung

Hochwasserlinie vor Aufstellung Bebauungsplan im Bereich Kühlhalle

Hochwasserlinie bzw. Überschwemmungsgebiet

BEST. 20 KV-LEITUNG Bebauungsbeschränkung Überlandleitung

Abwasserleitung

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Gestaltung

1.1 Dächer Haupt- und Nebengebäude

Dachform: geneigte sowie gewölbte Dächer; begrünte Flachdächer für untergeordnete Bauteile

Dachneigung: 3° - 15°
Firstrichtung: über die Längsseite der Gebäude

Dachdeckung: Unbeschichtete metallische Dachflächen, z.B. aus Kupfer, Zink oder Blech, sowie deren Legierungen sind aufgrund der geforderten Versickerung des Dachwassers, gemäß ATV 138 Tab.1 nicht zulässig.
Ansonsten sind sämtliche für die jeweilige Dachkonstruktion und Aufbauten geeigneten Materialien zulässig.
Aufgrund der Fernwirkung dürfen die Oberflächendachein-deckungen nicht verspiegelt sein und sind matt zu beschichten (z.B. für den Fall einer Blecheindeckung).

1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur im funktional unbedingt erforderlichen Umfang zulässig.

1.3 Wandflächen

Pflanzgebot zur Fassadenbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):
Für Fassadenflächen, die in einem zusammenhängenden Abschnitt von mehr als 50 qm nicht durch Fenster, Türen, Tore oder sonstige Öffnungen oder gliedernde Bauelemente unterbrochen sind, ist durch den mit dem Bauantrag einzureichenden Freiflächengestaltungsplan eine Begrünung durch rankende oder selbstklimmende Gehölze nachzuweisen.

1.4 Grelle bzw.aufdringlich wirkende Farbgebung ist unzulässig.

1.5 Werbeanlagen

1.5.1 Auf den Dächern bzw. über den Traufhöhen sind keine Werbeanlagen zulässig.

1.5.2 Ebenso sind an den Fassaden keine Werbeanlagen zulässig.

1.5.3 Leuchtschriften und Werbeanlagen, von denen Blendwirkungen ausgehen bzw. die die Verkehrsteilnehmer täuschen können, sind entlang der EI 34 nicht zugelassen.

1.5.4 Werbe- und Hinweisanlagen innerhalb der Bauverbots-/Anbauverbotszone sind nicht zulässig.
Werbeanlagen sind außer mit Fahnen nur an Gebäuden im Bereich des Erd-geschosses bis zu einer Höhe von 5.00 m zulässig. Sie dürfen nicht grell und auf-dringlich wirken. Es darf max.1 Fahne je 20 m Straßenfront aufgestellt werden.

1.5.5 Werbeanlagen sind außer Orts nur am Ort der Leistung zulässig. Die Werbung am Ort der Leistung muß so gestaltet sein, dass eine länge blickabwendung des Fahrzeugführers nach aller Erfahrung nicht erforderlich ist.

2. Höhenlage der Gebäude

Die Höhenlage der Fertigfußböden Erdgeschoss ist bis maximal 30 cm über das angrenzende Straßenniveau zulässig.

3. Bauausführung

Keller sind wegen des möglicherweise hohen Grundwasserstandes sowie des zu erwartenden hohen Bemessungswasserspiegels und einer möglichen Beeinträchtigung durch Versickeranlagen (Vernässung der angrenzenden Grundstücke) wasserdicht auszuführen.

4. Einfriedungen:

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 91 Abs. 1 Nr. 4 BayBO und Art. 3 Abs. 2 und 4 BayNatSchGe

Die Errichtung von Zäunen aus grünen oder verzinkten Maschendraht oder Metallstabzäunen entlang privater Grundstücksgrenzen ist sockellos, bis 2,00 und mit mindestens 50 % Lückenanteil zulässig sowie mit einer Bepflanzung an öffentlichen Verkehrsflächen zu versehen. Mauern sind als Einfriedung nicht zulässig.
Im Überschwemmungsgebiet des Kelsbaches ist nur ein Metallstabzaun mit mindestens 90% Lückenanteil zulässig.

Der Uferstreifen nördlich des Kelsbaches muss öffentlich zugänglich bleiben und darf nicht eingezäunt werden.

5. Naturschutz, Grünordnung, Freiflächen

5.1 Befestigung von Stellplätzen

PKW-Stellplätze, die nicht stark frequentiert sind, sind mit Rasengittersteinen oder Rasenpflaster auszuführen.

Stark frequentierte Stellplätze oder LKW-Stellplätze dürfen nicht mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden.

5.2 Grundstückszufahrten

5.2.1 Entlang der Kreisstraße EI-34 werden keine Einzelzufahrten und keine Einzel-zugänge zugelassen.

Bezüglich der noch auszubauenden Zufahrt bei km 16,635 ist vom Vorhabens-träger noch eine Vereinbarung mit der Tiefbauverwaltung gemäß Art. 36 Abs. 3 BayStr.WG abzuschließen. Hierbei sind entsprechende Detailpläne vom künftigen Nutzer vorzulegen.

5.2.2 Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die Kreisstraße EI-34 ist ein beidseitiges Sichtdreieck (Art. 26 BayStr.WG) mit jeweils 10 m x 85 m von jeder sichtbehindernden Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

5.2.3 Auf eventuell von der Kreisstraße ausgehende Emmissionen wie Lärm, Abgase, Salze etc. wird hingewiesen.
Eventuell erforderliche Schutzeinrichtungen sind bei Bedarf vom zukünftigen Nutzer ausserhalb des Kreisstraßengrundstücks einzuplanen und bei Bedarf zu errichten.

5.3 Bepflanzung

5.3.1 Die Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund müssen spätestens 1 Jahr nach der Bebauung des Grundstückes durchgeführt werden.

Soweit nicht Festsetzungen durch Planzeichen vorliegen, ist auf den nicht überbauten Grundstücksflächen ein allgemeines Pflanzgebot von Bäumen festgesetzt.
Es ist mindestens ein Baum pro 250 m² Grundstücksfläche zu pflanzen und zu pflegen.
Zur Durchgrünung von Stellplatzanlagen ist pro fünf PKW-Stellplätze je ein Baum zu pflanzen. Bäume zur Begrünung von Stellplätzen sind beim Pflanzgebot für die nicht überbauten Grundstücksflächen anrechenbar.

5.3.2 Der Grüngürtel bei den Sichtdreiecken an der Kreisstraße EI 34 darf eine Höhe von maximal 80 cm nicht überschreiten.

5.4 Abstände

5.4.1 Entlang der Kreisstraße EI-34 sind die im Bebauungsplan dargestellten Abstände (Baugrenzen) mit 15,0 und 10,0 m zwingend einzuhalten.

5.4.2 Die Gebäude sind so zu errichten, dass umstürzende Bäume keinen Schaden für Leib und Leben der Bewohner bzw. Beschäftigten verursachen können.

Deshalb ist darauf zu achten, dass vom Privatwald ein ausreichender Abstand (Baumlänge) eingehalten wird.

5.5 Landschaftspflegerischer Ausgleich

Der Eingriff durch die Neuausweisung wird durch Landschaftspflegerische Maßnahmen in den Gemarkungen Unter- bzw. Oberdolling in Abstimmung mit dem Landratsamt Eichstätt, Naturschutz, entsprechend dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen gemildert und ausgeglichen.

Die Ausgleichsflächen wurden in 2007 / 2008 festgelegt und umgesetzt. Dies erfolgte und erfolgt auf der Fläche der Fl.Nr. 1009 Gemarkung Oberdolling nordwestlich des Hauptortes. Hier wurde und wird sukzessive reiner Fichtenwald zu Mischwald umstrukturiert. Zudem wird auch die Fl.Nr. 194 im Osten des Gewerbe-gebiets als Grünfläche ausgewiesen und so der Ausgleichsbedarf reduziert.

Lageplanskizze Ausgleichsfläche Fl.Nr. 1009 o.M.

6. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche nachstehende angegebene Emissionskontingente $L_{EK,A}$ nach DIN 45691 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten. Für die Beurteilung der Nachtzeit ist die lauteste Nachtstunde, die volle Stunde zur Nachtzeit mit dem höchsten zu erwartenden Pegel, heranzuziehen.

Tabelle: Emissionskontingente der Teilflächen

Teilfläche	Emissionskontingent $L_{EK,A}$ in dB/m² tags	nachts
GE 1 (West)	56	41
GE 2 (Ost)	61	46

Ein Vorhaben erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigungsplanung berechnete Beurteilungspegel $L_{r,A}$ der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an den maßgeblichen Immissionsorten nachstehende Bedingung erfüllt.

$$L_{r,A} \leq L_{EK,A} - \Delta L$$

mit:

$L_{r,A}$ Beurteilungspegel nach TA-Lärm in dB
$L_{EK,A}$ Emissionskontingent der Baufläche in dB / m²
ΔL Differenz zwischen Emissionskontingent und Immissionskontingent aufgrund der geometrischen Ausbreitung nach DIN 41691 in dB / m²

Nachstehende Immissionsorte sind zu berücksichtigen.

Tabelle: Immissionsorte außerhalb des Plangebietes

Immissionsorte	Gebietsausweisung
IO 01 Wohngebäude, Am Mühlberg 16	"Allgemeines Wohngebiet"
IO 02 Geplantes Mischgebiet Fl.-Nr.: 187	"Mischgebiet"
IO 03 Wohngebäude, Am Bahnhof 5	"Gewerbegebiet"
IO 04 Geplante Wohnbebauung Fl.-Nr.: 161	"Mischgebiet"
IO 05 Wohngebäude, Bergstraße 13 (Unterdolling)	"Allgemeines Wohngebiet"

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der A-bewertete Beurteilungspegel $L_{r,A}$ den Immissionsrichtwert nach TA Lärm an den zu untersuchenden Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.
Die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sind entsprechend der vg. Gebietsausweisungen zu berücksichtigen.

Zum Schutz von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen auf benachbarten Gewerbeflächen ist am Rand der Gewerbeflächen der Nachweis über die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für ein Gewerbegebiet zu erbringen.

7. Wasserwirtschaft

7.1 Das Abwasser aus dem Gewerbegebiet ist an die Verbandskläranlage Pförring anzuschließen .

Die Beseitigung des Niederschlagswassers bzw. die Entwässerungsplanung ist vor Baubeginn mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen. Einleitungen in den Kelsbach oder die Versickerung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis.

7.2 Im Überschwemmungsgebiet sind keine Bebauungen und Auffüllungen zulässig. Abstellflächen und Verkehrsflächen im Überschwemmungsgebiet müssen ebenerdig angelegt werden.

Ausgenommen hiervon ist die vorhandene Lagerhalle im Nordbereich des Gewerbegebietes.

Für dieses Bauwerk und die dazugehörigen Aussenanlagen wurden in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und dem Landratsamt Eichstätt auf Basis einer gemeinsam festgelegten Hochwasserkote entsprechende Ausgleichsflächen und -volumen ermittelt und festgesetzt.

Die Ermittlung der Ausgleichsflächen bzw. -volumen, die zugrundegelegten Rand-bedingungen sowie Erläuterungen befinden sich in der Anlage zu diesem Be-bauungsplan und werden mit diesem festgesetzt.

Durch die nachstehend geplanten und im Bebauungsplan dargestellten Maß-nahmen geht demnach kein Hochwasserrückhalteraum verloren. Es konnte im Gegenteil zusätzliches Hochwasserrückhalte- und Abflussvolumen geschaffen werden.
Der Hochwasserabfluss, der Wasserstand, die Hochwasserrückhaltung sowie die Gewässerbeschaffenheit werden auf Grundlage der mit dem Wasserwirtschafts-amt Ingolstadt getroffenen Festlegungen durch die folgenden Maßnahmen nicht nachteilig beeinflusst.

Folgende Maßnahmen sind, neben der bestehenden Halle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehen:

- Abtrag des Grundstücks Flur-Nr. 191/1 (ehemaliges Kläranlagengelände) zur Schaffung von zusätzlichem Hochwasserabfluss- und Rückhaltevolumens und zugleich Herstellung einer innerbetrieblichen Verkehrsfläche südlich der geplanten Kühlhalle.

- alle Maßnahmen zur Hochwasserfreilegung aus dem Entwurf des Büros SKI GmbH, München, Bericht vom 12.09.2025 zu Az. 49121. Diese sind als Grundlage der Bebaubarkeit des Geltungsbereiches umzusetzen.

7.3 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasser-Versorgungsanlage angeschlossen werden.

Bei einer geplanten Eigenwasserversorgung ist das Gesundheitsamt des Landratsamtes Eichstätt gemäß Trinkwasserverordnung 2001 gesondert zu informieren.

7.4 Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als not-wendig erweisen, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.

8. Überlandleitung

Innerhalb des Schutzzonenbereiches von Elektrofreileitungen besteht eine Bebauungsbeschränkung. Die Breite des Schutzzonenbereiches beträgt bei 20-kV-Einfachfreileitungen in der Regel je 8,0 m beiderseits.

Im Bereich der Schutzzone der 20-kV-Leitung dürfen nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden.

9. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

10. Zur Vermeidung von Einzelhandelsagglomerationen sind im gesamten Gewerbegebiet Einzelhandelsnutzungen nicht zulässig (LEP-Ziel 5.3.1.)

D. HINWEISE DURCH TEXT

1. Maßnahmen am Gewässer "Kelsbach" bedürfen ggf. einer wasserrechtlichen Genehmigung, welche mit geeigneten Planunterlagen beim Landratsamt Eichstätt, Sachgebiet Wasserwirtschaft, zu beantragen ist.

2. Maßentnahme

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Es besteht keine Gewähr für die Maßhaltigkeit. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 23.11.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 05.12.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan in der Fassung vom 23.11.2005 mit Begründung hat mit Bekanntmachung vom 05.12.2005 in der Zeit vom 14.12.2005 bis 19.01.2006 stattgefunden.

3. Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan in der Fassung vom 23.11.2005 mit Begründung hat in der Zeit vom 14.12.2005 bis 19.01.2006 stattgefunden.

4. Billigung des Gemeinderates

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.04.2006 den Bebauungsplan in der Fassung vom 19.04.2006 mit Begründung gebilligt.

5. erneute Billigung des Gemeinderates

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 26.04.2023 den Bebauungsplan in der Fassung vom 26.04.2023 mit Begründung erneut gebilligt.

6. Behördenbeteiligung gemäß §4 Abs.2 in Verbindung mit §3 Abs.2 BauGB (§4a Abs.2 BauGB)

Die Beteiligung der Behörden gemäß §4 Abs.2 in Verbindung mit §3 Abs.2 BauGB für den Bebauungsplan in der Fassung vom 26.04.2023 mit Begründung hat in der Zeit vom............ bis .... stattgefunden.

7. erneute Behördenbeteiligung gemäß §4 Abs.2 in Verbindung mit §3 Abs.2 BauGB (§4a Abs.2 BauGB)

Die Beteiligung der Behörden gemäß §4 Abs.2 in Verbindung mit §3 Abs.2 BauGB für den Bebauungsplan in der Fassung vom 26.04.2023 mit Begründung hat in der Zeit vom .... bis .... stattgefunden.

8. Satzungsbeschluß

Die Gemeinde Oberdolling hat aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, des Art. 91 der BayBO, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom....................(BGBI, I S, 132), der Verordnung über Festsetzungen in Bebauungsplänen und der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) mit Beschluß des Gemeinderates vom .... diesen Bebauungsplan mit Begründung als Satzung beschlossen.

Oberdolling, den ....

....
Seitz, 1. Bürgermeister

9. Die Genehmigung des Beabuungsplanes wurde im Amtsblatt der Gemeinde Oberdolling vom .... öffentlich bekannt gemacht.
Der genehmigte Bebauungsplan mit Begründung liegt seit dieser Bekanntmachung im Rathaus Oberdolling während der allgemeinen Dienststunden zu Jedermanns Einsicht öffentlich aus.
Der Bebauungsplan wurde mit seiner Bekanntmachung gemäß § 12 BBauG rechtsver-bindlich.

Oberdolling, den ....

....
Seitz, 1. Bürgermeister

GEMEINDE OBERDOLLING

Landkreis Eichstätt

BEBAUUNGSPLAN

"GEWERBEGEBIET AMBERGER OST"

M = 1 : 1000

PLANFASSUNG

Erstellt : 23.11.2005
Geä. : 17.04.2024
- Baugrenzen Fl.Nr. 188 und 189 erweitert und auf Fl. Nr. 192 herausgenommen auf Wunsch Eigentümer. Reduzierung Baufeld um ca. 260 m²
- Anlage eines Lärm- und Sichtschutzwalls Fl.Nr. 192

17.06.2026
- Einarbeitung der Ergebnisse der Abwägung zur erneuten Auslegung

T+R INGENIEURE
Industriestraße 4
85101 Lenting
Tel. 0841 / 23 28