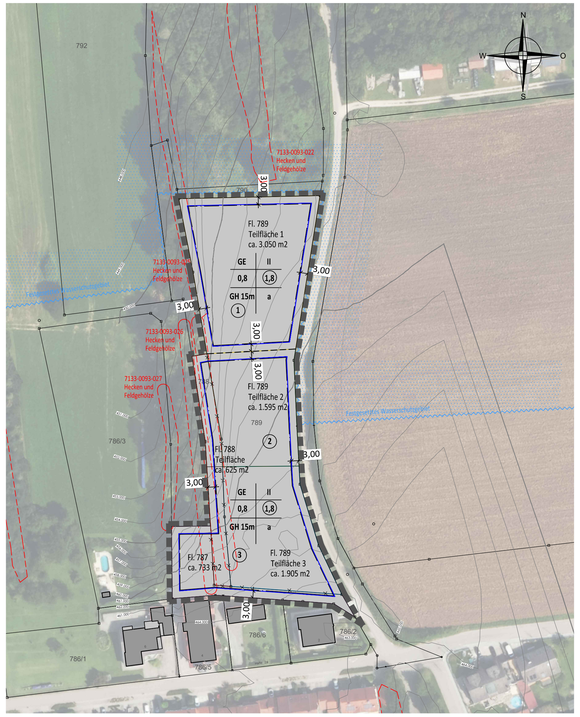
BEBAUUNGSPLAN Nr. 39
Gewerbegebiet
"Am Baumfelder Weg"



I. PLANZEICHNUNG M=1:1000



II. RECHTSGRUNDLAGEN

Die Gemeinde Hitzhofen im Landkreis Eichstätt erlässt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1, §§ 9 und §§ 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die Bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

III. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 39 GE "Baumfelder Weg" ca. 7908 m²

GE	II
0,8	(1,8)
GH 15	a

GE = Gewerbegebiet § 8 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse im Sinne der BayBO als Höchstgrenze
0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
1,8 Geschossflächenzahl (GFZ)
a abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen 3. Bauweise)
GH 15 m maximal zulässige Gebäudehöhe gemessen ab mittlerer Höhe des Fahrbahnrandes der angrenzenden Erschließungsstraße

Baugrenze
Die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung haben Vorrang vor den Baugrenzen.

Garagen und Nebengebäude dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden; entlang öffentlicher Erschließungsstraßen müssen sie jedoch einen Mindestabstand von 3 m zur Grundstücksgrenze einhalten, sofern nicht ein größerer Abstand auf Grund anderer Vorschriften (z.B. Stauraum) erforderlich ist.

IV. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1 Parzellennummerierung
900 m² Parzellengröße; ca.-Angabe
vorgeschlagene Grundstücksgrenze
vorhandene Grundstücksgrenzen
aufzulösende Grundstücksgrenzen
789 Flurstücksnummer
vorhandene Gebäude
Höhenlinien Urgelände
7133-0093-027 Hecken und Feldgehölze kartiertes Biotop mit Nr. und Bezeichnung
Festgesetztes Wasserschutzgebiet

V. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind die Nutzungen nach § 8 Abs. 1 und 2 BauNVO zulässig.

Nicht zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
- Bordelle und bordellähnliche Betriebe,
- Lagerplätze für Abfälle, Autowracks und ähnlich wirkende Lagerflächen. Die Zwischenlagerung von Erdaushub ist ausdrücklich zugelassen.
- Logistikunternehmen,
- Schlachthöfe und
- Vergnügungsstätten und Spielhallen.

2. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

2.1 Maximale zugelassene Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 (§16 Abs.2 BauNVO). Eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist unzulässig.

2.2 Maximale zugelassene Geschossflächenzahl (GFZ) 1,8 (§16 Abs.2 BauNVO)

2.3 Höchst zulässige Zahl der Vollgeschosse II (zwei)

2.4 Die zulässige Gesamthöhe der Gebäude gemessen ab der mittleren Höhe des Fahrbahnrandes der angrenzenden Erschließungsstraße darf maximal 15 m betragen.

3. **BAUWEISE**

Im Gewerbegebiet wird die "abweichende Bauweise" festgesetzt. Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise ohne Begrenzung der Wandlänge.

4. **WERBEANLAGEN**

Auf den Gebäuden sind Werbeanlage nur bis zu einer Gesamthöhe von maximal 15 m zulässig.

Auf Dächern und Attiken von Gebäuden sind nur Einzelbuchstaben und Firmensymbole zulässig. Durchgehende Werbebänder sind dort ausgeschlossen. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen ist zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr auszuschalten

5. **GRÜNORDNUNG, ARTENSCHUTZ UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN**

Die Flächen im Geltungsbereich liegen im wesentlichen genutzte Ackerflächen oder bereits vorhandene Lagerflächen.
Im westlichen Geltungsbereich tangieren die kartierten Biotopflächen Nr. 7133-0093-025 bis -27 die geplante Gewerbegebietsfläche. Diese können gemäß Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) des Büros Bachmann Artenschutz GmbH ausgeglichen werden.

5.1 Berechnung des Ausgleichs nach "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2021):
Ausgleichsbedarf = Eingriffsfläche x Wertepunkte BNT/m² Eingriffsfläche x Beeinträchtigungsfaktor (GRZ) - Planungsfaktor

Der Planungsfaktor wird aufgrund der späteren Nutzung der Fläche als Gewerbegebiet zunächst mit Null angesetzt und im weiteren Planungslauf konkretisiert. Die Durchgründung wird durch die GRZ geregelt.

Ausgangszustand Biotop- und Nutzungstyp	Wertepunkte	Eingriffsfläche	GRZ	Ausgleichsbedarf WP
BNT geringer Bedeutung: Intensivgrünland / Acker	3	7.158 m²	0,8	17.179
BNT mittlerer Bedeutung: Heckensaum	10	750 m²	0,8	6.000
Gesamt				23.179

5.2 Artenschutz, Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen
Für alle untersuchten prüfungsrelevanten Arten sind die projektspezifischen Wirkungen unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen so gering, dass eine weitere Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG entfallen kann.
Festgesetzte Maßnahmen gemäß Beitrag Büro Bachmann Artenschutz GmbH aus 03/2026:

Tabelle 3: Maßnahmenübersicht

Maßnahme	Maßnahmentyp	Ausführung
M01: Für die zu entfernenden Gehölzstreifen im südlichen Vorhabengebiet ist für Vögel aus der Gilde der Heckenbrüter als Ausgleich eine Hecke mit heimischen früchtetragenden Feldgehölzen (s. Tabelle 2) an geeigneter Stelle zu pflanzen. Die Hecke soll eine Länge von insgesamt etwa 150 m aufweisen sowie in direkten räumlichen Zusammenhang zum Vorhabengebiet liegen. Es können mehrere Ab-schnitte Hecke ab 50 m Länge angelegt werden. Mindestens 30 % der Hecke muss aus dornen- und früchtetragenden Crataegus-Arten bestehen. Es ist darauf zu achten, dass bei der Planung und Pflanzung der Hecke kein Lebensraum von Feldvögeln zerschnitten oder zerstört wird.	Vermeidung (verpflichtend)	Beachtung bei der Planung und dauerhaft
M02: Alte Bäume, die für das Vorhaben gefällt werden müssen, sind durch jeweils drei neue Bäume pro gefällten Baum zu ersetzen. Wo Obstbäume (Kirsche) entfernt werden, sind auch wieder Obstbäume zu pflanzen. Das aus den gefällten Bäumen entstandene Totholz muss seitlich auf geeigneter Fläche aufgeschichtet liegen gelassen werden.	Vermeidung (verpflichtend)	Beachtung bei der Planung und dauerhaft
M03: Um Störungen und Verluste von brütenden Vögeln zu ver-meiden, dürfen innerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel (1. März bis 30. September) keine Gehölzentfernungen stattfinden.	Vermeidung (verpflichtend)	Beachtung bei der Planung und während der Bauphase
M04: Wo nicht zwangsläufig Gehölze zur Umsetzung des Bauvorhabens entfernt werden müssen, muss die momentane Vegetation erhalten bleiben. Die Gehölze als Brutplätze für heckenbewohnende Vogelarten dürfen in ihrer Funktion als Bruthabitat nicht beeinträchtigt werden. Zu den Gehölzen angrenzend ist während der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) ein 3 m breiter Pufferstreifen einzuhalten. Dieser Streifen darf in diesem Zeitraum weder befahren noch zur Lagerung von Materialien genutzt werden. Zum Schutz dieses Pufferstreifens ist während der Bauarbeiten in den Monaten März bis September ein nicht verrückbarer Bauzaun anzubringen.	Vermeidung (verpflichtend)	Beachtung bei der Planung und während der Bauphase
M05: Um eine Bestrahlung von Flugrouten oder Jagdgebieten von Fledermäusen zu verhindern sowie die Insektenfauna zu schützen, sind folgende Punkte bezüglich der Geländebeleuch-tung zu beachten (nach Bedarf): – Der Beleuchtung des Geländes muss eine ein-deutige Notwendigkeit zu Grunde liegen. Be-leuchtung als Dekoration oder zu Werbezwe-cken im Außenbereich ist zu unterlassen. – Die Beleuchtung muss zielgerichtet gelenkt werden. Die Bestrahlung von Gehölzstrukturen ist zu vermeiden. Die Leuchten sind nach oben abzuschirmen und nach unten auszurichten, damit der Raum horizontal und oberhalb mög-lichst nicht angestrahlt wird. Die Leuchtenhöhe ist am tatsächlichen Bedarf auszurichten: An-zustreben ist eine möglichst tiefe Anbringung, da diese weniger Streulicht verursacht.	Vermeidung (verpflichtend)	Beachtung bei der Planung, während der Bauphase und dauerhaft
M06: Die während der Bauphase beanspruchte Fläche ist auf das absolut notwendige Minimum zu reduzieren.	Vermeidung (verpflichtend)	Beachtung bei der Planung und während der Bauphase
E01: Bei möglicher Eingrünung muss auf die Verwendung heimischer, standortgerechter Sträucher geachtet werden. Früchte- oder dornentragende Gehölze sind zu bevorzugen (s. Tabelle 2).	Empfehlung	Beachtung bei der Planung und dauerhaft
E02: Bei der Planung ist ein Augenmerk auf die Fallenwirkung für Kleintiere wie Eidechsen, Amphibien, Spitzmäuse etc. zu richten. Strukturen wie Lichtschächte, bodenebene Kellereingänge, offene Fallrohre und ähnliches müssen für Kleintiere abgedichtet/verschlossen werden. Hierfür können feinmaschige Abdeckungen verwendet werden.	Empfehlung	Beachtung bei der Planung, während der Bauphase und dauerhaft
E03: Um flugunfähigen Jungvögeln, Kleinsäugern, Amphibien und Reptilien ungehinderten Zugang zu ermöglichen, muss ggf. ein Zaun um die Anlage eine Bodenfreiheit ohne Sockel von 15 cm im Mittel haben.	Empfehlung	Beachtung bei der Planung und dauerhaft

6. **LÄRMSCHUTZ**

Die Lärmkontingentierung erfolgt nach Vorliegen des entsprechenden Gutachtens.

7. **ENTWÄSSERUNG**

7.1 Schmutzwasser
Häusliches und Gewerbliches Schmutzwasser kann über eine öffentliche Druckleitung in die bestehende Ortskanalisation eingeleitet werden. Die hierfür erforderlichen Hebeanlagen sind bauseits von jeweiligen Eigentümer zu planen, zu errichten und zu unterhalten.

7.2 Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Regenwasser
Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken ortsnah und dezentral zu versickern. Eine Einleitung in die öffentliche Schmutz- oder Regenwasserkanalisation ist unzulässig, soweit keine ausnahmsweise zulässige Einleitung nach den wasserrechtlichen Vorschriften vorliegt.

Nicht schädlich verunreinigt ist insbesondere Niederschlagswasser von

- nicht metallischen Dachflächen,

- Terrassen, Wegen und privaten Hofflächen mit ausschließlich nicht schadstoffbelastender Nutzung sowie

sonstigen befestigten Flächen, sofern keine erhebliche Schadstofffreisetzung zu erwarten ist.

Die Versickerung hat über die belebte Bodenschicht zu erfolgen, soweit dies nach den örtlichen Verhältnissen möglich und mit dem Schutz des Grundwassers vereinbar ist. Geeignet sind insbesondere oberirdische Versickerungsmaßnahmen wie Rasenmulden, Mulden-Rigolen-Systeme, Versickerungsmulden oder vergleichbare dezentrale Anlagen.

Technische Anforderungen

Die Versickerungsanlagen sind nach dem allgemein anerkannten Stand der Technik zu planen, zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten. Maßgeblich sind insbesondere die Arbeitsblätter der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA), insbesondere DWA-A 138-1 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" und DWA A102, sowie die einschlägigen DIN-Normen und die landesrechtlichen Vorschriften.

Vor der Ausführung ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens durch geeignete Untersuchungen, insbesondere hydraulische Bodenuntersuchungen bzw. Sickertests, nachzuweisen. Erste Untersuchungen im Vorgriff der Bauleitplanung haben ausreichend versickerfähigen Untergrund festgestellt.
Die Bemessung der Versickerungsanlagen hat den zu erwartenden Niederschlagsabfluss, die Durchlässigkeit des Untergrunds, den erforderlichen Abstand zum Grundwasser sowie mögliche Stau- oder Vernässungsauswirkungen auf Nachbargrundstücke zu berücksichtigen.

Bei Anlagen, Flächen oder Nutzungen, bei denen eine schädliche Verunreinigung des Niederschlagswassers nicht ausgeschlossen werden kann, ist das anfallende Wasser vor der Versickerung angemessen zu behandeln oder einer anderen zulässigen Entsorgung zuzuführen.

7.3 Verwendung des anfallenden Regenwasser
Die Verwendung des anfallenden Regenwassers als Brauchwasser oder zur Bewässerung von Grünanlagen wird empfohlen.

VI. HINWEISE

1. Die Entwässerungsanlagen für die Betriebsgebäude, Betriebsanlagen und Betriebsflächen sind jeweils in einem baurechtlichen Verfahren zu beurteilen und zu genehmigen. Die Entwässerungspläne sind dabei vorzulegen.
2. Gemäß § 202 BauBG ist der Mutterboden in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Bei Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend zu lagern und so weit möglich auf Grünflächen wieder einzubauen.
3. Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten.
4. Keller sollen in wasserundurchlässiger Bauweise erstellt werden.
5. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde ist zu beachten.
6. Eingriffe in die Denkmalsubstanz (Bodendenkmäler) sind zu vermeiden. Sollte ein Bodeneingriff unvermeidbar sein, ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. § 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
7. Im Rahmen eines Bauantrages ist ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen. Die zulässigen Werte sind einzuhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.01.2026 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.____ hat in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.____ hat in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Stadtrats/Gemeinderats vom __.__.____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen.

Gemeinde Hitzhofen, den.....

..... (Siegel)
R. Sammüller, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Gemeinde Hitzhofen, den.....

..... (Siegel)
R. Sammüller, Erster Bürgermeister

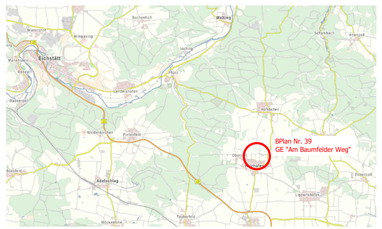
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Hitzhofen, den.....

..... (Siegel)
R. Sammüller, Erster Bürgermeister

Gemeinde Hitzhofen
Landkreis Eichstätt

BEBAUUNGSPLAN Nr. 39
Gewerbegebiet
"Am Baumfelder Weg"



Übersichtskarte o.M.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte
Maßstab: 1 : 1000

Planfassung
20.10.2026 Vorentwurf

Planfertiger:
TR INGENIEURE
Industriestraße 4
85101 Lenting
Tel. 08461 / 23 28

Gemeinde Hitzhofen, den .....

.....
Roland Sammüller
Erster Bürgermeister

PLANGRÖSSE: 1,026 x 0,594 = 0,61 m²