Stadt Eschenbach i. d. Opf.
Lkr. Neustadt an der Waldnaab

1. Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung des Gewerbegebietes Am Stadtwald“ in Eschenbach

Textliche Festsetzungen

Entwurf vom 24.07.2025

Verfasser:

Architektur- und Ingenieurbüro
Schultes GmbH
Am Sauerbrunnen 1, 92655 Grafenwöhr
Tel. 09641/931920-0 – Fax. 09641/931920-99

Hinweise zum Verfahrensstand sind im nachfolgenden kursiv dargestellt!

Bearbeitungsstand: 24.07.2025

INHALT

A) Präambel

1. Satzungsbeschluss 3
2. Rechtsgrundlagen 3
3. Bestandteile der Satzung 3

B) Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4. Art der baulichen Nutzung 4
5. Maß der baulichen Nutzung 4
6. Bauweise 5
7. Baulinien und Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen 5
8. Flächen für Nebenanlagen, sowie Garagen 5
9. Stellplätze 5
10. Klimasensibler Umgang mit Regen-/Niederschlagswasser 5
    - 10.1 Bodenversiegelung 5
11. Grünordnerische Festsetzungen 5
    - 11.1 Dachbegrünung 5

C) Nachrichtliche Übernahmen

12. Bodendenkmäler 6

D) Hinweise

13. Grund- und Niederschlagswasser, Brauchwassernutzung, Wasserversorgung 7
    - 13.1 Grundwasser 7
    - 13.2 Versickerung von Niederschlagswasser 7
    - 13.3 Dachbegrünung 7
    - 13.4 Regenwasserableitung 7
14. Altlasten 7
15. Vorsorgender Bodenschutz 7

E) Verfahrensvermerk Bebauungsplan 9

A) Präambel

1. Satzungsbeschluss

Die Stadt Eschenbach beschließt auf Basis nachfolgender Rechtsgrundlagen diesen Bebauungsplan als Satzung.

2. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

3. Bestandteile der Satzung

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf die Flurnummern 2691/11, 2691/12, 2691/13, 2691/14 und 2691/15, jeweils Gemarkung Eschenbach i.d.Opf. und umschließt eine Gesamtfläche von 2,49 ha.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren.

Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Nachrichten, Hinweise und Verfahrensvermerke in der Fassung vom …….. werden Bestandteile der Satzung.

B) Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Nachstehende Festsetzungen gelten ausschließlich innerhalb des dargestellten Geltungsbereichs zur 1. Änderung anstelle der bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan „Erweiterung des Gewerbegebietes Am Stadtwald“ in der Fassung vom 19.11.1998.

Außerhalb des Geltungsbereichs zur 1. Änderung gelten die bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan „Erweiterung des Gewerbegebietes Am Stadtwald“ in der Fassung vom 19.11.1998 unverändert weiter.

4. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

GE	Gewerbegebiet

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise möglichen zulässigen Arten von Nutzungen werden für folgende Arte nicht zugelassen:

Nr. 2	Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
Nr. 3	Vergnügungsstätten.

Aufgrund des unterschiedlich beabsichtigten Maßes der Nutzung werden hierbei folgende Bereiche differenziert abgegrenzt:

GE 1	Alle Flächen außerhalb GE 2
GE 2	Teilfläche auf Flurnummern 2691/13 und 2691/15 mit 65,00 m x 15,00 m Gesamtausdehnung

5. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21 BauNVO)

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Festsetzungen der Nutzungsschablonen.

Die Wandhöhe ist das Maß von der vorhandenen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Attika.

Die Firsthöhe ist das Maß von der vorhandenen Geländeoberfläche bis zum oberen Abschluss des Firstes.

Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten für alle Wand-, First- und Traufhöhen.

Für GE 1 wird nachfolgend festgesetzt:

BMZ 10,0	Baumassenzahl, max. 10,0
GRZ 0,8	Grundflächenzahl, max. 0,8
FH/TH/OK 15,0 m	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, max. 15,0 m über vorhandenem Gelände

Für GE 2 wird nachfolgend festgesetzt:

BMZ 10,0	Baumassenzahl, max. 10,0
GRZ 0,8	Grundflächenzahl, max. 0,8
FH/TH/OK 35,0 m	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, max. 35,0 m über vorhandenem Gelände

6. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Für zu errichtende Baukörper wird eine Gebäudelänge von über 50 m zugelassen.

7. Baulinien und Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen.

Die zeichnerisch dargestellten Baugrenzen wirken ober- wie unterirdisch.

8. Flächen für Nebenanlagen, sowie Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Der Standort von Garagen, bzw. Carports ist, soweit nachfolgend nicht ausdrücklich ausgeschlossen, innerhalb der Baugrenzen frei wählbar; Soweit die Zufahrt direkt und straßenseitig erfolgt, ist ein Garagen- bzw. Carportvorfeld von mind. 6,00 m straßenseitig zwischen Grundstücksgrenze und Garagentor bzw. Carporteinfahrt einzuhalten.

9. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

Stellplätze sind nach den Vorgaben der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) zu errichten.

Stellplätze und Zuwegungen sind wasserdurchlässig auszuführen.

10. Klimasensibler Umgang mit Regen-/Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.1 Bodenversiegelung

Stellplätze und sonstige befestigte Flächen auf den Grundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen. Die Versickerung wassergefährdender Oberflächenwasser ist hierbei unzulässig.

Die Errichtung von Stein-, bzw. Schottergärten ist unzulässig.

11. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

11.1 Unbebaute private Flächen

Für herzustellende Bepflanzungen innerhalb privater Flächen sind heimische, standortgerechte Pflanzen und Gehölze zu verwenden.

Bei allen Pflanzungen sind die gesetzlichen Pflanzabstände einzuhalten, um nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Grundstücke zu vermeiden.

Durchgrünung innerhalb des Gewerbegebiets
Pro 1.000 m² Grundstücksfläche wird ein Laubbaum oder Hochstamm-Obstbaum regionaler Arten und Sorten lt. Pflanzliste festgesetzt.

Pflanzliste

Obstarten:
Mindest-Pflanzgröße Hochstamm 2xv StU 7-8
Malus domestica - Gartenapfel
Pyrus communis - Gartenbirne
Prunus domestica subsp. domestica - Echte Zwetschge
Prunus avium - Süßkirsche

Sortenvorschlag (alternativ sind andere regionale Sorten möglich):
Apfel: Rheinischer Bohnapfel, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Rubinola, Klarapfel
Birne: Madame Verte, Conference, Gräfin von Paris, Köstliche von Charneu
Zwetschge: Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Wangenheims Frühzwetschge
Kirsche: Regina, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Koröser Weichsel, Burlat

Laubbäume:
Mindestpflanzqualitäten:
Hochstamm, mit Ballen, mind. 3x verpflanzt, mind. 12/14 cm Stammumfang

Acer platanoides	*Spitz-Ahorn*
Acer pseudoplatanus	*Berg-Ahorn*
Quercus robur	*Stiel-Eiche*
Tilia cordata	*Winter-Linde*
Tilia platyphyllos	*Sommer-Linde*
Prunus avium	*Vogel-Kirsche*
Acer campestre	*Feld-Ahorn*
Carpinus betulus	*Hainbuche*
Malus sylvestris	*Wild-Apfel*
Pyrus pyraster	*Wild-Birne*
Sorbus aucuparia	*Vogelbeere*

C) Nachrichtliche Übernahmen

12. Bodendenkmäler

Es wird auf die Meldepflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

D) Hinweise

13. Grund- und Niederschlagswasser, Brauchwassernutzung

13.1 Grundwasser

Sofern Grundwasser anstehen, sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern.

Auf die Anzeigepflicht bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen wird hingewiesen.

13.2 Versickerung von Niederschlagswasser

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist anzustreben.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Gewässerbenutzung) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

13.3 Dachbegrünung

Die Ausführung begrünter Dächer wird ausdrücklich empfohlen.

13.4 Regenwasserableitung

Die Ableitung der anfallenden Regenwässer ist nach den hydraulischen Vorgaben der Stadt Eschenbach vorzunehmen. Diese ergeben sich aus der hydraulisch begrenzten Leistungsfähigkeit des vorhandenen Regenwasserkanals. Eine Einleitung in den Kanal ist demnach flächenabhängig differenziert in verschiedene Richtungen vorzunehmen. Mit dem Bauantrag ist der konkrete, inhaltlich mit der Stadt abgestimmte und aussagekräftige Entwässerungsplan hierfür vorzulegen.

14. Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplans liegen keine Informationen über Altlasten oder Verdachtsflächen vor.

Sollten bei Geländearbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz). Gleichzeitig sind die Arbeiten zu unterbrechen und ggf. bereits angefallener Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bis der Entsorgungsweg des Materials und das weitere Vorgehen geklärt sind.

Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

15. Vorsorgender Bodenschutz

Bei Abgrabungen bzw. bei Aushubarbeiten anfallendes Material sollte möglichst in seinem natürlichen Zustand vor Ort wieder für Baumaßnahmen verwendet werden. Bei der Entsorgung von überschüssigem Material sind die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und ggf. des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten.

Soweit für Auffüllungen Material verwendet werden soll, das Abfall i.S.d. KrWG ist, sind auch hier die gesetzlichen Vorgaben zu beachten. Z.B. ist grundsätzlich nur eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung, nicht aber eine Beseitigung von Abfall zulässig. Außerdem dürfen durch die Auffüllungen keine schädlichen Bodenveränderungen verursacht werden. Im Regelfall dürfte der jeweilige Bauherr für die Einhaltung der Vorschriften verantwortlich sein; auf Verlangen des Landratsamtes müssen insbesondere die ordnungsgemäße Entsorgung von überschüssigem Material und die Schadlosigkeit verwendeten Auffüllmaterials nachgewiesen werden können.

- Bei Aufschüttungen und Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.

- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Dazu wird empfohlen, dass Flächen, die als Grünfläche oder vorgesehen sind, nicht befahren werden. Erhalt des natürlichen Bodenaufbaus dort, wo keine Eingriffe in den Boden stattfinden.

- Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des Bodenschutzrechtes zu verwerten.

- Der belebte Oberboden und kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen.

- Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) sind auszuwählen.

- Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet durch Umlagerung und Wiederverwendung wiedereingesetzt werden.

- Sofern Stellplätze vorgesehen sind, sollten diese vorzugsweise aus wasserdurchlässigen Belägen bestehen.

E) Verfahrensvermerk Bebauungsplan

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom ……. gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ……. ortsüblich bekannt gemacht.

2. Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.07.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …… bis ……. beteiligt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.07.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …….. bis …… öffentlich ausgelegt.

5. Die Stadt Eschenbach hat mit Beschluss des Stadtrates vom …… den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom …….. als Satzung beschlossen.

6. Ausgefertigt

   Eschenbach, den ……. …… (Siegel)
   Stadt Eschenbach
   Gradl, 1. Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung des Gewerbegebietes Am Stadtwald“ wurde am …… gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplanes 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. Die Bebauungsplanänderung ist damit am ……. in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

   Eschenbach, den ……. …… (Siegel)
   Stadt Eschenbach
   Gradl, 1. Bürgermeister