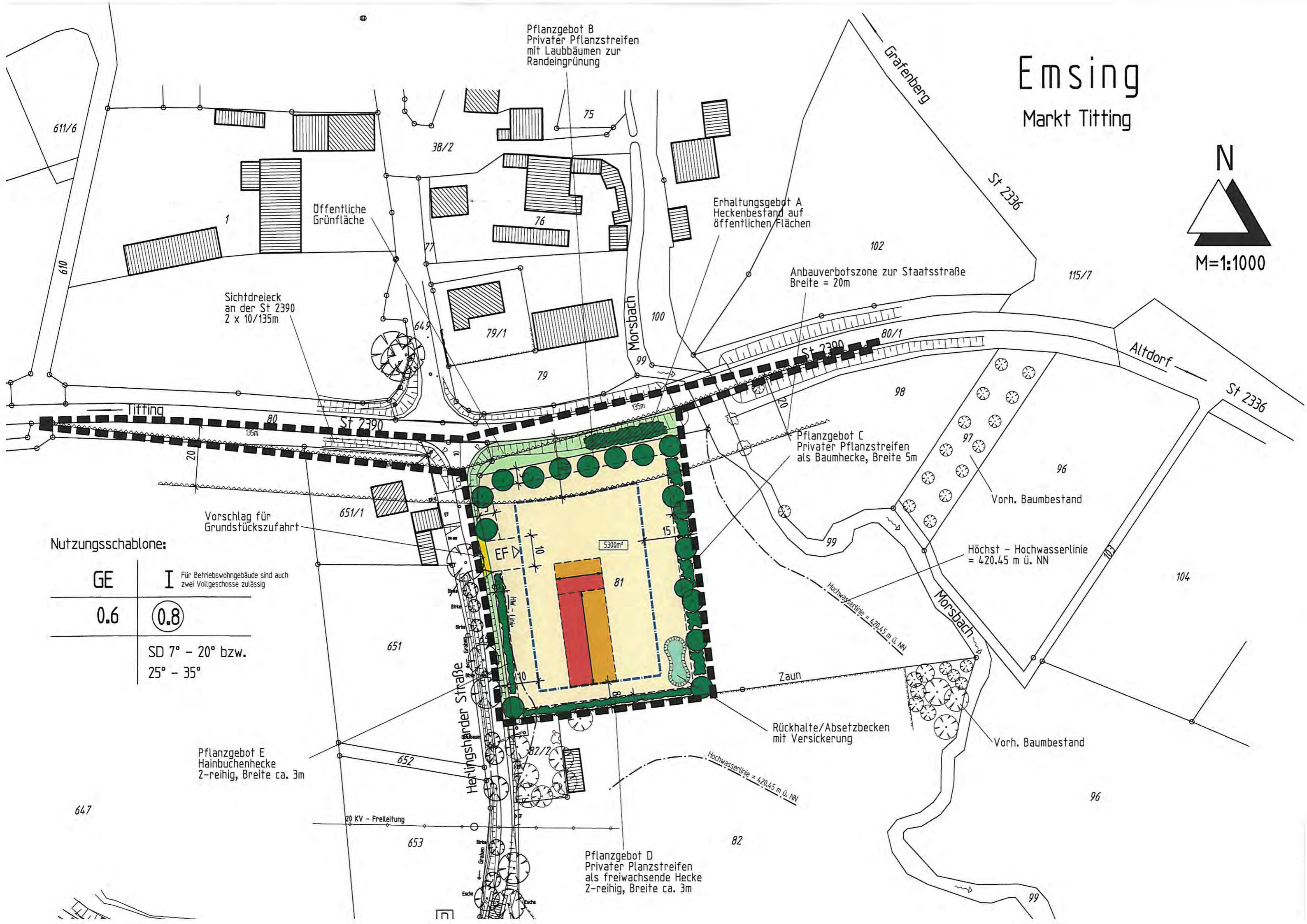
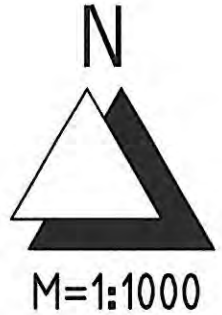


# Emsing

## Markt Titting



Pflanzgebot B  
Privater Pflanzstreifen  
mit Laubbäumen zur  
Randeingrünung

Öffentliche  
Grünfläche

Erhaltungsgebot A  
Heckenbestand auf  
öffentlichen Flächen

Sichtdreieck  
an der St 2390  
2 x 10/135m

Anbauverbotszone zur Staatsstraße  
Breite = 20m

Pflanzgebot C  
Privater Pflanzstreifen  
als Baumhecke, Breite 5m

Vorschlag für  
Grundstückszufahrt

Nutzungsschablone:

GE	I	Für Betriebswohngebäude sind auch zwei Vollgeschosse zulässig
0.6	0.8	
SD 7° - 20° bzw. 25° - 35°		

Pflanzgebot E  
Hainbuchenhecke  
2-reihig, Breite ca. 3m

Pflanzgebot D  
Privater Pflanzstreifen  
als freiwachsende Hecke  
2-reihig, Breite ca. 3m

Höchst - Hochwasserlinie  
= 420.45 m ü. NN

Zaun  
Rückhalte/Absetzbecken  
mit Versickerung

Hochwasserlinie = 420.45 m ü. NN

5300m<sup>2</sup>

81

Herlingsharder Straße

Grafenberg

St 2336

115/7

Altdorf

St 2336

Morsbach

Vorh. Baumbestand

Vorh. Baumbestand

96

104

82

651

652

20 KV - Freileitung

653

611/6

610

647

38/2

75

1

76

77

79

79/1

79

100

99

102

80/1

98

97

96

Hochwasserlinie = 420.45 m ü. NN

Hochwasserlinie = 420.45 m ü. NN

82/2

Birke

Birke

Birke

Birke

Esche

Esche

Esche

Esche

Esche

Esche

# Zeichenerklärung:

## Festsetzungen durch Planzeichen

GE Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
Für Betriebswohngebäude sind auch zwei Vollgeschosse zulässig

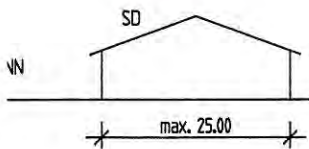
0.6 Grundflächenzahl

0.8 Geschossflächenzahl

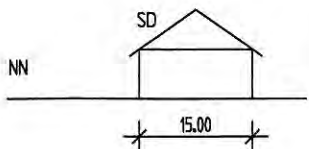
SD Satteldach: Dachneigung für Betriebsgebäude = 7° - 20°  
Dachneigung für Betriebswohngebäude = 25° - 35°



Vorgeschlagene Gebäudestellung  
Hauptfächrichtung nicht zwingend festgesetzt



Betriebsgebäude  
SD 7 - 20°



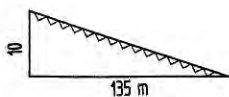
Betriebswohngebäude  
SD 25° - 35°



Öffentliche Grundstückszufahrt  
Vorgeschlagener Standort

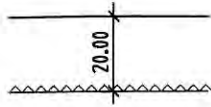
— Begrenzungslinie der Verkehrsflächen

- - - Baugrenze



Sichtdreieck





Anbauverbotszone zur St 2390, von der Bebauung freizuhaltende Fläche



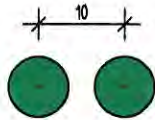
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Gewerbegebietes



Öffentliche Grünfläche



Erhaltungsgebot A, vorhandener Heckenbestand



Pflanzgebot B, Baumpflanzungen mit Standortbindung auf privater Fläche



Pflanzgebot C, Baum- und Strauchgruppen auf privater Grünfläche (Baumhecke)



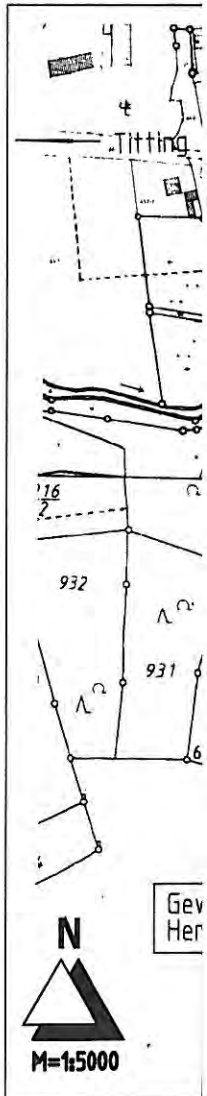
Pflanzgebot D, freiwachsende Hecke auf privater Fläche



Pflanzgebot E, Hainbuchenhecke auf privater Fläche

Darstellung der Ausgleichsfläche  
Fl. Nr. 89, Gemarkung Emsing,  
Markt Titting, Ldkrs. Eichstätt

M = 1 : 5000

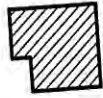


7° - 20°  
5° - 35°

# Hinweise:



Grundstücksgrenzen



Vorh. Wohngebäude



Vorh. Nebengebäude

81

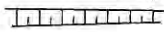
Flurnummer

5300m<sup>2</sup>

Ungefähre Grundstücksgröße



Höchst - Hochwasserlinie, 420.45m ü. NN



Vorhandene Böschungen und Geländeversätze

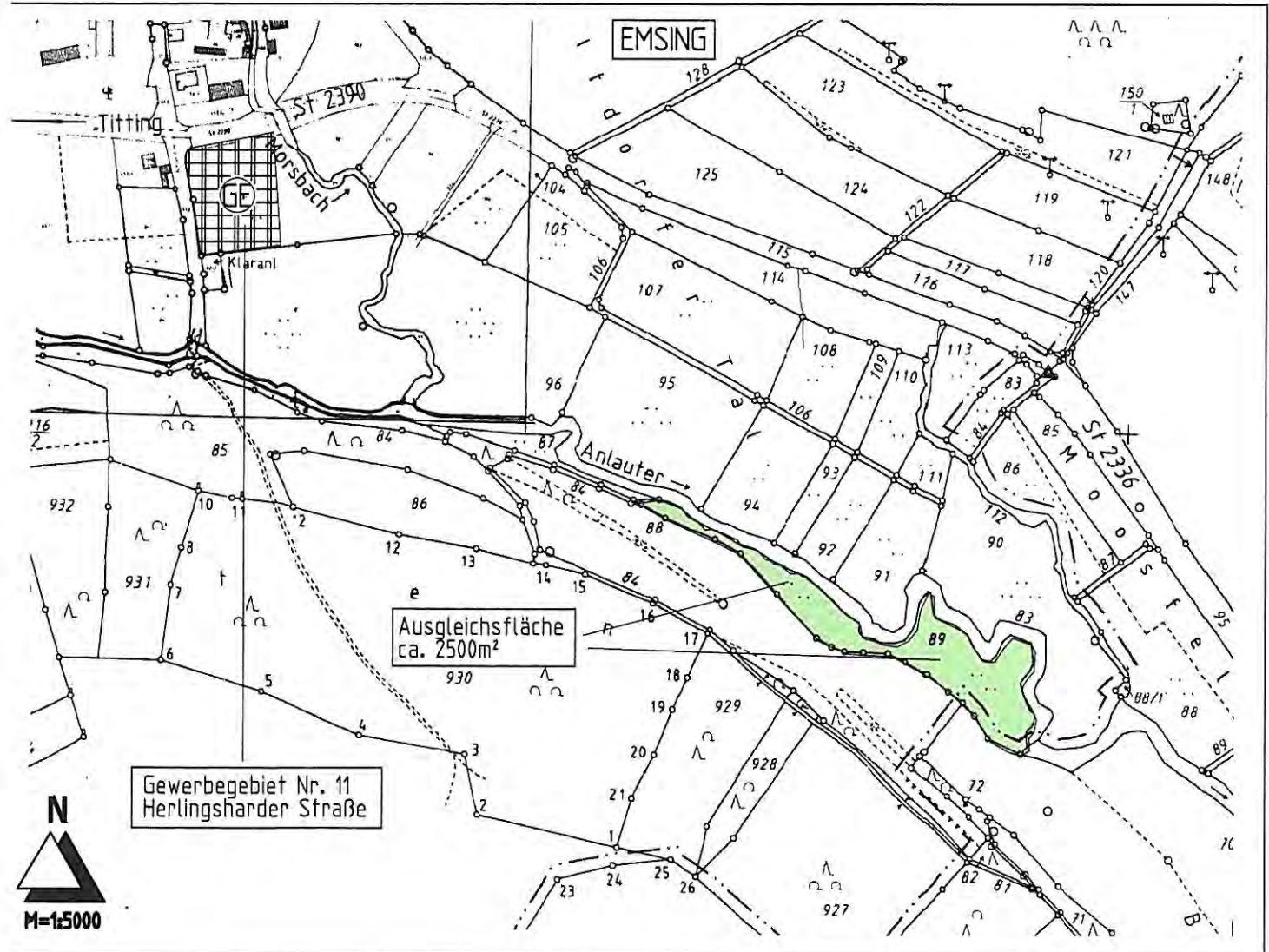


Vorh. Baumbestand außerhalb des Geltungsbereiches



Baudenkmal außerhalb des Geltungsbereiches

gebietes



Die Marktgemeinde Titting erläßt aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO- in Verbindung mit §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 91 der Bayer. Bauordnung -BayBO- in der jeweils gültigen Fassung folgende

## **BEBAUUNGSPLAN - SATZUNG**

für den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 11 des Gewerbegebietes „Herlingsharder Straße“ im OT Emsing, Markt Titting, Ldkrs. Eichstätt;  
Die Satzung bildet zusammen mit dem Planblatt den Bebauungsplan.

### **§1 Geltungsbereich, Allgemeines:**

Für das Gewerbegebiet „Herlingsharder Straße“ im OT Emsing, Markt Titting, wird der von Dipl.-Ing. Manfred Klos, Spalt, am 28.02.2002 ausgearbeitete und letztmals am 20.06.2002 geänderten Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt.  
Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt und diesem Textteil.

### **§ 2 Planungsrechtliche Festsetzungen:**

#### **1. Art der baulichen Nutzung:**

Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet (GE) im Sinne § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bek. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) ausgewiesen.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung:**

Für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschosflächenzahl (GFZ) gelten die in der Nutzungsschablone jeweils angegebenen Werte als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung.

#### **3. Nebenanlagen:**

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

#### **4. Garagen und Stellplätze:**

Die Stellplatzverordnung der Marktgemeinde Titting ist einzuhalten.  
Sofern nicht aus Gründen des Grundwasserschutzes eine Bodenversiegelung zwingend notwendig ist, sind die gewerblichen Stellplätze mit versickerungsfreundlichen und teildurchlässigen Belägen zu befestigen (z. B. Rasenschotter, durchlässiges Betonpflaster, Rasenschotter o. Ä.).

#### 5. Betriebswohngebäude:

Nach § 8, Abs. 3 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen.

### § 3 Gestaltung der baulichen Anlagen:

#### 1. Dachform:

Es sind ausschließlich Satteldächer zugelassen. Die Dachneigung beträgt für Werkhallen und Betriebsgebäude 7-20°. Für Betriebswohngebäude sind auch Dachneigungen von 25-35° zugelassen. Die Hauptfirstrichtungen sind möglichst parallel zu den Grundstücksgrenzen anzulegen.

#### 2. Grundriß:

Betriebsgebäude dürfen eine max. Gebäudelänge von 50 m und eine Breite von 25 m nicht überschreiten. Größere Betriebsgebäude sind in Einzelbaukörper aufzugliedern.

#### 3. Dacheindeckung:

Als Dacheindeckung sind Dachsteine mit roter Färbung zu verwenden sowie beschichtete Platten-, Trapezblech- und Foliendeckung von roter Färbung. Grellrote Färbungen sind nicht zugelassen.

#### 4. Fassaden:

Die Außenwände der Gebäude sollen in gedeckten Farben gehalten werden. Grelle Farben sowie glänzende, spiegelnde oder polierte Oberflächen sind ausgeschlossen. In den Bauvorlagen ist die geplante Farbgestaltung anzugeben.

### § 4 Einfriedungen, Böschungen:

#### 1. Einfriedungen:

Einfriedungen sind mit einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig.

#### 2. Abgrabungen, Böschungen:

Abgrabungen und Böschungen innerhalb der Gewerbegrundstücke sind terrassenförmig auszubilden mit max. Böschungshöhen von 1,00 m. Die Böschungflächen sind zu bepflanzen. Die Böschungsneigungen dürfen nicht steiler als 1:2 sein.

## § 5 Sichtflächen:

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen, außer Zäunen, neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht festverbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebensowenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

## § 6 Grünordnung:

### 1. Erhaltungs- und Pflanzgebote gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB:

Die festgesetzten Erhaltungs- und Pflanzgebote der Grünordnung sind aus dem Planblatt des Bebauungsplanes ersichtlich. Die erforderlichen Maßnahmen zur Erhaltung und Neuanpflanzung sind in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben.

Auf den öffentlichen und privaten Grünflächen sind an den im Plan eingetragenen Standorten Bäume und Sträucher der nachstehend angegebenen Arten und Größen zu pflanzen und dauerhaft fachgerecht zu unterhalten. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen. Das Pflanzgut muß den Gütebestimmungen der FLL (Forschungsgesellschaft für Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e. V.) entsprechen.

#### 1.1 Erhaltung vorhandener Pflanzungen auf öffentlichen Grünflächen:

##### -Erhaltungsgebot A

Die im Planblatt gekennzeichnete Hecke auf Fl. Nr. 80 zwischen der Staatsstraße 2390 und dem Baugebiet ist dauerhaft zu unterhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Während der Bauarbeiten ist der Bestand gem. DIN 18920 RSBB (Richtlinien zum Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen) zu sichern.

#### 1.2 Neuanpflanzungen auf privaten Grünflächen:

##### -Pflanzgebot B:

Der private 5 m breite Pflanzstreifen zur Eingrünung des nördlichen Randes des Baugebietes wird mit heimischen Laubbäumen in versetzten Reihen bepflanzt.

Unterwuchs als Magerrasen in extensiver Pflege.

Breite des Pflanzstreifens ca. 5,00 m.

Die Neuanpflanzungen unterliegen einem Pflanzgebot.

Artenvorschlag nach folgender Liste:

Bäume:	Steileiche, Bergahorn, Feldahorn, Schwarzerle, Feldulme
Qualität:	Hochstämme 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14/16 cm, Pflanzabstand ca. 10 m

##### -Pflanzgebot C:

Der private Pflanzstreifen zur Eingrünung des östlichen Randes des Baugebietes wird mit heimischen Baum- und Heckengruppen bepflanzt.

Breite des Pflanzstreifens ca. 5,00 m.

Die Neuanpflanzungen unterliegen einem Pflanzgebot.

Artenvorschlag nach folgender Liste:

Bäume:	Stieleiche, Feldahorn, Bergahorn, Schwarzerle, Traubenkirsche, Hainbuche
Qualität:	Hochstämme 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14/16 cm,
Sträucher:	Hartriegel, Haselnuß, Weißdorn, Schlehe, Holunder, Schneeball, Pfaffenhütchen, Faulbaum
Qualität:	2-3 x verpflanzt, Höhe 100-150 cm, teilweise mit Ballen

-Pflanzgebot D:

Der private Pflanzstreifen zur Eingrünung des südlichen Randes des Baugebietes wird mit einer frei wachsenden Hecke bepflanzt.

Pflanzung der Heckengehölze im Raster 1 x 1,50 m.

Breite des Pflanzstreifens ca. 3,00 m.

Die Neuanpflanzungen unterliegen einem Pflanzgebot.

Artenvorschlag nach folgender Liste:

Sträucher:	Hartriegel, Haselnuß, Weißdorn, Schlehe, Holunder, Schneeball, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Hainbuche
Qualität:	2-3 x verpflanzt, Höhe 100-150 cm, teilweise mit Ballen

-Pflanzgebot E:

Der private Pflanzstreifen entlang der Herlingsharder Straße wird mit einer 2-reihigen Hainbuchenhecke bepflanzt.

Breite des Pflanzstreifens ca. 3,00 m.

Die Neuanpflanzungen unterliegen einem Pflanzgebot.

Artenvorschlag nach folgender Liste:

Sträucher:	Hainbuche
Qualität:	2-3 x verpflanzt, Höhe = 100-150 cm

## 2. Oberbodenschutz:

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der belebte Oberboden so zu schützen, dass seine ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Er ist hierzu in seiner ganzen Dicke abzuheben und in geeigneten Mieten zwischenzulagern, sofern er nicht sofort an anderer Stelle Verwendung findet. Die Bearbeitungsgrenzen gem. DIN 18915 sind zu beachten.

## 3. Pflanzabstand zu Versorgungsleitungen:

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mind. 2,5 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall nicht eingehalten werden können, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen erforderlich.

## 4. Bodenversiegelung:

Die nicht bebauten und gewerblich nicht genutzten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten.

## 5. Freiflächengestaltungsplan:

Mit den Bauvorlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.



## 6. Eingriffsbilanzierung:

Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird außerhalb des Geltungsbereichs kompensiert. Die Ausgleichsfläche Fl. Nr. 89 liegt im Anlautertal ca. 400 m östlich des Gewerbegebietes und ist im derzeitigen Zustand ein Wiesengrundstück. Die ca. 2500 m<sup>2</sup> große Ausgleichsfläche wird vom Besitzer, Herrn F. Kammerbauer, Emsing Hauptstraße 22, 85135 Titting, als Auenentwicklungsfläche zur Schaffung von Retentionsräumen und temporären Wassermulden zur Verfügung gestellt. Die Gestaltung erfolgt in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Eichstätt und dem WWA Ingolstadt. Die Ausgleichsfläche ist auf dem Planblatt des Bebauungsplanes im Maßstab 1 : 5000 nachrichtlich dargestellt.

## § 7 Hinweise:

- Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
- Keller sollten wasserdicht ausgeführt werden.
- Hausdränagen dürfen nicht an die Abwasser- und Regenkanalisation angeschlossen werden.
- Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
- Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein oder bekannt werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.
- Das von den Dachflächen abfließende und das auf den Grundstücken sich sammelnde Niederschlagswasser ist in einem ausreichend großen Rückhalte-/Absetzbecken zu sammeln, entsprechen zu behandeln und auf dem Grundstück zu versickern.
- Die Entwässerungsanlagen für die Betriebsgebäude, Betriebsanlagen und Betriebsflächen sind jeweils in einem baurechtlichen Verfahren zu beurteilen und zu genehmigen. Die Entwässerungspläne sind dabei vorzulegen.
- Bei Bauvorhaben mit „Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Eichstätt zu beteiligen.
- Die Höchsthochwassergrenze liegt – lt. Angabe des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt – auf Kote 420,45 m ü.NN. Innerhalb des Überschwemmungsgebietes dürfen keine Auffüllungen vorgenommen werden. Der Betriebshof ist hochwasserfrei zu errichten, d. h. die Erdgeschoss- und Fußbodenoberkante ist auf mindestens 420,95 m ü.NN. (einschl. 0,50 m Freibord) zu legen.
- Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig.
- Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße 2390 sind nicht zulässig.

### § 8 Inkrafttreten des Bebauungsplanes:

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird mit dem Tag der Bekanntmachung gem. § 10, Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Markt Titting

Titting, 03. JULI 2002



1. Bürgermeister Heiß



# Verfahrensvermerke:

## Aufstellungsvermerk

Aufstellung beschlossen am 31.01.2002  
Beschluß bekanntgemacht am 05.02.2002

Markt Titting, den **03. JULI 2002**

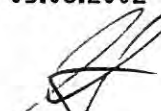
  
.....  
1. Bürgermeister



## Auslegungsvermerk

Gebilligt und Auslegung beschlossen am 11.04.2002  
Auslegung ortsüblich bekanntgemacht am 24.04.2002  
Öffentliche Auslegung vom 02.05.2002 bis 03.06.2002

Markt Titting, den **03. JULI 2002**

  
.....  
1. Bürgermeister



## Satzungsbeschluß

Nach Prüfung der Bedenken und Anregungen beschlossen  
am 20.06.2002

Markt Titting, den **03. JULI 2002**


  
.....  
1. Bürgermeister



## Bekanntmachungsvermerk

Mit Bekanntmachung vom 04.07.2002 wurde der  
Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Markt Titting, den **05. JULI 2002**

  
.....  
1. Bürgermeister



**Bebauungs- und Grünordnungsplan  
Nr. 11 des Gewerbegebietes  
"Herlingsharder Straße" im OT Emsing,  
Markt Titting, Ldkrs. Eichstätt**

Planverfasser:

Dipl.-Ing. Manfred Klos, Alte Rathausgasse 6, 91174 Spalt,  
Tel.: 0 91 75 / 79 70-0