



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Landershofen Schafbuckel"

Die Große Kreisstadt Eichstätt erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Art. 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. 1998 S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch Art. 65 des Gesetzes vom 24.07.2012, GVBl. 2012 S. 366), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. 2007 S. 588ff), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), das durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. S. 1548) geändert worden ist, des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayer. Naturschutzgesetz-BayNatSchG) vom 23.02.2011, der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 91 S.58) folgende Satzung:

Teil A: Zeichnerische Darstellungen

I. Zeichnerische Festsetzungen

- Grenzen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Art der baulichen Nutzung**
 - (WA) Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,40 GRZ Grundflächenzahl
 - II Vollgeschoss
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen und Stellung der baulichen Anlagen**
 - Baulinie
 - - - Baugrenze
 - offene Bauweise
 - (E) Einzelhäuser
 - (DH) Doppelhäuser
- Dächer**
 - SD Satteldach, Dachneigung 22°
- Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**
 - GA Fläche für Garagen
 - STPL Fläche für Stellplätze
- Verkehrsflächen**
 - Straßbegrenzungslinie
 - Öffentliche Verkehrsfläche, Wohnsammelstraße
 - Öffentliche Verkehrsfläche, Fußweg
 - Öffentliche Wohnstraße

- Private Verkehrsfläche, Garagenzufahrt, Parkstreifen (Rasengittersteine)
- Zufahrt Garage
- 8. Grünflächen
 - Öffentliche Grünflächen
 - Spielplatz
 - Bäume
 - Leitungsstrassen Schutzzone, Kanal, Strom, Erdgas
- II. Planzeichen als Hinweise
 - Bestehende Gebäude
 - Bestehende Grundstücksgrenze
 - Bestehende Flurnummer
 - Biotop
- III. Planzeichen als nachrichtliche Übernahmen
 - Stromleitung, unterirdisch
 - Gasleitung
 - Kanaltrasse
 - Hochspannungslleitung, 110 KV-Leitung
 - Bewirtschaftungszone
 - Baubeschränkungsbereich

Teil B: Textliche Darstellungen

- Grenzen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke: Fl.St.-Nr. 121/20 bis 121/31, 122, 122/34 bis 122/62, jeweils Gemarkung Landershofen.
- Art der Baulichen Nutzung**

Es ist ein WA - allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung**

Die GRZ beträgt max. 0,40, es sind max. II Vollgeschosse zulässig
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen und Stellung der baulichen Anlagen**

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.
Für die Einzelhäuser ist teilweise durch Baulinien ein abweichender östlicher Grenzabstand von 1,50m festgesetzt.
An den Außenwänden mit dem abweichenden Grenzabstand von 1,50m sind nur untergeordnete Fenster zulässig.
Für die Doppelhäuser ist ein einseitiger Grenzabstand festgesetzt.
Sonstige Abstandsflächen sind nach der BayBO nachzuweisen.
Die Hauptgebäude sind im Grundriss als Rechteck auszuführen. Vor- und Rücksprünge sind nicht zulässig.
Die maximale Wandhöhe 5,75m, von OK Fertigfußboden EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Die Höhe der OK FFB EG der Hauptgebäude ist max.0,15m über dem natürlichen bzw. festgesetzten Gelände an der topographisch höchsten Stelle der durch das Hauptgebäude überbauten Grundstücksfläche zulässig. Als festgesetztes Gelände wird für die südlich der Erschließungsstraßen liegenden Gebäude die jeweilige Straßenoberkante festgesetzt.

- Dächer**

Für Hauptgebäude sind nur symmetrische Satteldächer, Dachneigung 22°, mit durchgehender First- und Traufinie zulässig. An der Traufe sind max. 0,50m, am Ortsgang max. 0,30m Dachüberstand zulässig.
Für die Dächer der Hauptgebäude sind ausschließlich rote Dacheindeckungen zulässig.
Für Garagen sind nur symmetrische Satteldächer, Dachneigungen 22°, mit durchgehender First- und Traufinie zulässig. An der Traufe sind max. 0,50m, am Ortsgang max. 0,50m Dachüberstand zulässig.
Für die Dächer der Garagen sind ausschließlich rote Dacheindeckungen, Blecheindeckungen und Dachbegrünungen zulässig.
Für Nebengebäude ist die Dachform frei wählbar, Dachüberstände sind bis max. 0,50m zulässig.
- Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze, Einfriedungen**

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebengebäude mit einer maximalen Grundfläche von insgesamt 20m² zulässig.
Solaranlagen sind in den Dachflächen nur ohne zusätzliche Aufständigung zulässig.
Als Einfriedungen sind nur Drahtzäune oder Holzzäune mit senkrechter Lattung, jeweils ohne Sockel, max. 1,20m hoch, zulässig.
Die privaten Vorzonen zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht eingezäunt werden.
Sichtschutz ist bis zu einer Höhe von 2m und bis zu 5m Tiefe im Bereich der Terrassen möglich.
- Gründordnung**
 - Öffentliche Grünflächen
 - Öffentliche Grünflächen sind von baulichen Anlagen i.S.d. BayBO Art.2 Abs.2 frei zu halten, Versiegelungen jeglicher Art sind unzulässig.
Als Planzeichen dargestellte Bäume sind zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zulässig sind heimische Laubbäume.
 - Private, nicht überbaubare Flächen
 - Die Versiegelung der Oberflächen ist auf ein Minimum zu reduzieren.
Garagenzufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig in Rasenpflaster (Granit oder Betonstein) auszubilden.
- Leitungsstrassen**

Die Leitungsstrassen für Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Strom, Erdgas, Kabelmedien) sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung von mittel- und groß-kronigen Bäumen im Achsabstand von jeweils 2m freizuhalten.

- Wasserrechtliche Hinweise**

Dränagen oder Vorflutgräben dürfen nicht errichtet werden.
Es dürfen keine Sickerschächte zur Versickerung von Niederschlagswasser errichtet werden.
Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen ist breitflächig auf den Grundstücken zu versickern.
Unverschmutztes Niederschlagswasser aus dem nördlich gelegenen Fremdeinzugsgebiet ist breitflächig zu versickern.
Wasserrechtliche Genehmigungen bei der Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser - Gemäß Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) ist das Versickern von unbelastetem Niederschlagswasser erlaubnissfrei möglich, wenn die Anwendungsgrenzen der NWFreiV eingehalten werden. Die Einhaltung der Technischen Regeln liegt alleine in der Verantwortung des Bauherrn und seines Planers.
Wasserschutzgebiet : Die Verordnung für das frühere Wasserschutzgebiet der "Brunnen Landershofen" wurde aufgehoben. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes in Bezug auf das nicht mehr existierende Wasserschutzgebiet sollten angepasst werden.
"Regelmäßige Dichtheitsprüfung" für Abwasserkanäle: Die Zeiträume für die Dichtheitsprüfung sollten gegebenenfalls an die Entwässerungssatzung der Stadt Eichstätt angepasst werden.
Die Hausanschlüsse für Abwasser sind so zu gestalten, dass eine regelmäßige Dichtheitsprüfung möglich ist. Die Dichtheit ist vor Inbetriebnahme durch Druckprobe und wiederkehrend alle 5 Jahre durch geeignete Verfahren zu überprüfen. Die Ergebnisse sind der Stadt Eichstätt vorzulegen.
Abwasserkanäle sind vor Inbetriebnahme durch Druckprobe und wiederkehrend alle 5 Jahre durch geeignete Verfahren auf Ihre Dichtheit zu untersuchen.
Abwasser einschließlich Kühlwasser und Wasser aus Wärmepumpenanlagen darf nicht versenkt oder versickert werden.
Es dürfen keine wassergefährdenden auslaugbaren Materialien (z.B. Teer, Schlacke u.ä.) zum Strassen- und Wegebau sowie bei allen erdberührenden Bauteilen (z.B. Kellerwände, Fundamente) verwendet werden.
Keller sind wasserdicht auszuführen, Hausdränagen dürfen nicht errichtet werden.
Hausanschlüsse für Abwasser sind so zu verlegen, dass sie jederzeit für eine Revision und gegebenenfalls für Sanierungsarbeiten zugänglich sind (nicht unter der Bodenplatte).

Teil C : Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 16.05.2013 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am.....ortsüblich bekannt gemacht.
 - Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.02.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.05.2014 bis 26.06.2014 beteiligt.
 - Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.02.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 26.05.2014 bis 26.06.2014 öffentlich ausgelegt.
 - Die Stadt Eichstätt hat mit Beschluss des Stadtrats vom..... den geänderten Bebauungsplan gem. § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom.....als Satzung beschlossen.
- Große Kreisstadt Eichstätt, den.....
- Andreas Steppberger
Oberbürgermeister

- Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.45 wurde amgemäß § 10 Abs.3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in der Fassung der 1. Änderung in Kraft getreten.
- Große Kreisstadt Eichstätt, den.....
- Andreas Steppberger
Oberbürgermeister

Änderung	Bezeichnung der Änderung	Datum
Ändg. A	- Die Baufenster für Hauptgebäude, Anbauten und Garagen sind neu definiert, sie wurden vergrößert, es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. - Nachtragung von Leitungsschutzzone Redaktionell überarbeitet und neu gegliedert: - Wegfall von Festsetzungen über Material und Fassadengestaltung der Baukörper - außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebengebäude mit einer max. Grundfläche von 20 m² zulässig - Solaranlagen sind zulässig, auf Dächern ohne Aufständigung - Einfriedungen: Drahtzäune oder Holzzäune mit senkrechter Lattung, ohne Sockel, max. 1,20m hoch Sichtschutz: ist zulässig bis zu einer Höhe von 2m und bis zu 5m Tiefe im Bereich der Terrassen	20.02.2014
Ändg. B	- Einarbeitung von wasserrechtlichen Hinweisen - Einarbeitung Beschränkungen für Leitungen und Kanäle	24.07.2014

Anlage 2 zur Vorlage 2014-256

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 Landershofen "Am Schafbuckel"