

Qualifizierter Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 61 Landershofen Nord:
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 und 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 2020-1-1-1) zuletzt geändert durch Art. 65 des Gesetzes vom 24.07.2012, GVBl. 2012 S. 366), Art 81 Bayer. Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. 2007, S. 588 ff) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), das durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, Gesetz 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 Baupläne und die Darstellung des Plinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 91 S. 58) folgende Satzung:

Teil A: Zeichnerische Darstellungen

I. Zeichnerische Festsetzungen

1. Grenzen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes nach Aufstellungsbeschluss vom 22.11.2012

2. Art der baulichen Nutzung
allgemeines Wohngebiet

3. Maß der baulichen Nutzung
GRZ z. B. 0,35 Grundflächenzahl
GFZ z. B. 0,7 Geschosflächenzahl

II. Zeichnerische Festsetzungen
4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen und Stellung der baulichen Anlagen

Baulinie

Baugrenze

Abgrenzung Maß der Nutzung

Einzelhäuser

Doppelhäuser

5. Dächer
SD Satteldächerdächer

Firstrichtung

6. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
Garagen und überdachte Stellplätze

Zufahrtbereiche Garagen

7. Verkehrsflächen
öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
öffentliche Verkehrsfläche, Fußweg

8. Grünflächen
öffentliche Grünflächen
öffentliche Grünflächen, Ausgleichsflächen

Spielplatz

Ortsrandeingrünung/ Naturhecke

Baumneupflanzung

9. private Grundstücksflächen mit Leitungsrecht
private Grundstücksflächen mit Leitungsrecht zu belasten

II. Planzeichen als Hinweise
bestehende Gebäude
bestehende Grundstücksgrenze
bestehende Flurnummer

- Höhenlinie
- Maßnahme zur Rückhaltung von Hangwasser entlang der nördlichen Gebietskante
- Mischwasserkanal, unterirdisch, Einleitung von Abwasser und Regenwasser in das bestehende Abwassersystem des angrenzenden Wohngebietes
- Maßangaben in Metern
- Schnittlinie
- geplante Grundstücksgrenzen
- Parzellennummer
- Feldhecke Bestand

III. Planzeichen als nachrichtliche Übernahmen

Landschaftsschutzgebiet, Naturpark Altmühltal

FFH-Gebiet

SPA-Gebiet (Vogelschutzgebiet)

Projektgebiet Altmühlleiten

kartierte Biotope

Abstandsfläche zu Waldkante

Teil B: Textliche Darstellungen

I. Textliche Festsetzungen

1. Grenzen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst laut amtlicher Vermessung folgende Flurstücke: Fl. St.-Nr. 127/22, 136, 148, 149/1, 188/13, 247, 247/2, sowie Teilflächen der Flst. Nr. 137/2, 229/3 der Gemarkung Landershofen.
Dies entspricht dem Aufstellungsbeschluss vom 22.11.2012; Flst.-Nr. 136, 137, 138, 139, 140, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 147/2, 148 sowie Teilflächen der Flst. Nr. 149, 127/2, 137/2, 229/2, 247, 188/6

Baugrenzen:
Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

2. Art der baulichen Nutzung

Es ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

3. Maß der baulichen Nutzung

Die maximale Grundflächenzahl beträgt 0,35. Die maximale Geschosflächenzahl 0,7.
Zahl der Geschosse als Höchstmaß: 2. Die höchstzulässige Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden beträgt je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte zwei Wohnungen.

maximal zulässige Wandhöhe nördliche Gebäudereihe:
max. 5,80m über der Geländeoberkante des natürlichen Geländes entlang südlicher Bauflucht an topografisch höchster Stelle

maximal zulässige Wandhöhe südliche Gebäudereihe:
max. 3,85m über der Geländeoberkante der angrenzenden Haupterschließung und max. 5,80m entlang des natürlich anstehenden Geländes an der südlichen Gebäudeflucht

Maß max. zulässige Wandhöhe für Garagen und überdachte Stellplätze:
3,00m über GOK der angrenzenden Haupterschließung

Als Wandhöhe gilt das Maß vom höchsten Punkt des beschriebenen Bezugsgeländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Höhe von Dächern und Giebelflächen bleibt bei der Berechnung der Wandhöhe außer Betracht.

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen und Stellung der baulichen Anlagen

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

5. Dächer

Die zulässige Neigung der Satteldächer beträgt 22°. Bei Satteldächern sind nur graue oder rote Ziegel oder Betondachsteine zulässig.

Bei Anbauten und Eingangsvorbauten sind ausschließlich Pultdächer mit Dachneigung von 10-20° oder Flachdächer zulässig.

Bei Nebengebäuden ist die Dachform frei wählbar. Es sind auch Blech- oder Glasendeckungen oder Dachbegrünungen zulässig. Die erdgeschossigen Flachdächer sind zu begrünen.

Dachüberstände:
Ortgang max. 30cm, Traufe max. 50cm

6. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Als Nebenanlagen können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur solche zugelassen werden, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Anlagen oder dem Baugebiet selbst dienen.

Untergeordnete Bauteile und Vorbauten nach BayBO sind auch ausserhalb der Baulinien und Baugrenzen zulässig. Nebengebäude für Gartengeräte u. ä. sind ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von insgesamt 20m2 zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der ausgewiesenen Flächen zulässig.

7. Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,00m nicht überschreiten. Als straßenseitige Einfriedungen (auch von der Grundstücksgrenze abgesetzte) sind Mauern und jegliche Art geschlossener, blickdichter Zäune unzulässig.

8. Geländeoberfläche

Geländeauffüllungen nördliche Grundstücke:
Geländeauffüllungen sind bis 1,50m über das Anschlussniveau der Haupterschließung zulässig. An das Straßenniveau ist durch Abbschneidung oder durch Stützände bis max. 1,00m Höhe anzuschließen, jedoch ist ein Mindestabstand von 3,50m bis zur nördlichen Straßenkante einzuhalten. Innerhalb der Grundstücke sind Stützände bis max. 1,00m Höhe zulässig.

Geländeauffüllungen südliche Grundstücke:
Geländeauffüllungen nördseitig der Bebauung sind bis auf das Anschlussniveau der Haupterschließung zulässig. Der Anschluss an das Niveau des Bestandsgebietes der südlichen, bestehenden Wohnbebauung ist niveaugleich zu erhalten. Aufschüttungen sind mit Böschungen bis max. 1,00m Höhe zulässig. Stützände sind generell unzulässig. Abgrabungen sind nur teilweise an den Hauptgebäuden zulässig bis zu einer Wandhöhe von max. 5,80m.

9. private Grundstücksflächen mit Leitungsrecht belastet

Die Fläche darf weder überbaut, noch mit Bäumen bepflanzt werden.

10. Grundwasserschutz

Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bestand zu beachten. Hang und Schichtwasser, sowie das Wasser aus Drainagen dürfen nicht in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Stellplätze, Grundwasserzuleiten und Hofflächen sind durchlässig zu gestalten.

11. Bepflanzung

Baumplantzungen
Bei Pflanzungen von Einzelbäumen als straßenbegleitende Baumplantzungen bzw. als Baumgruppen in öffentlichen Grünflächen sind heimische Arten zu wählen.

vorgeschriebene Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 18/20 MindestgröÙe Pflanzgrube: LxBxH 3x2x1,5m mit tragfähigem Baumstumpf
Straßenbäume: 2. Ordn., Baumarten mit nachgewiesener Standorteignung
Bäume in öffentl. Grünflächen: 1. und 2. Ordn., Baumarten mit nachgewiesener Standorteignung

12. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§1a, §9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25a und 25b BauGB)

Ausgleichsfläche A1 (Flur-Nr. 136, 148, 149/1 (Teilflächen))
Entlang der nördlichen Grenze des Wohngebietes ist auf den öffentlichen Grünflächen eine durchgehende ca. 4,5m breite freiwachsende Hecke herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Notwendige Pflegemaßnahmen sind regelmäßig durchzuführen.

Menge: Reihenabstand = 1,5m, Pflanzabstand in der Reihe = 1,5m
vorgeschriebene Mindestpflanzqualität: verpflanzter Strauch, 3 Triebe, Höhe 50-100

vorgeschriebene Pflanzenarten:
- Cornus mas Kornelkirsche
- Cornus sanguinea Roter Hartiegel
- Corylus avellana Haselnuss
- Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn
- Ligustrum vulgare Gewöhnlicher Liguster
- Mespilus germanica Mispel
- Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
- Prunus spinosa Schlehe
- Rosa rubiginosa Wein-Rose
- Sambucus nigra Schwarzer Hollunder
- Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

Ablagerungen von Kompost, Holz, etc. sowie die Errichtung von Hütten oder ähnlichem sind innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nicht gestattet.

II. Textliche Hinweise

1. Private Grünflächen

In den Gartenbereichen (einschließlich Randeingrünung) sollte je 400m2 Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum 2. oder 3. Wuchsordnung gepflanzt werden. Gehölzpflanzungen sollten in der nach Gebäudeterstellung folgenden Vegetationsperiode fertiggestellt werden.
empfohlene Arten:
- Acer campestre
- Amelanchier lamarckii
- Carpinus betulus
- Cercidiphyllum japonicum
- Fraxinus ornus
- Prunus avium 'Plena'
- Sorbus aucuparia
- Sorbus torminalis

2. Hang- und Schichtenwasser

Die Grundstücke und Gebäude sollen durch geeignete Maßnahmen gegen Hang- und Schichtenwasser abgesichert werden.

3. Nutzung alternativer Energien

Im Hinblick auf gesunde Lebensbedingungen sind alle Möglichkeiten zur Energieeinsparung auszuschöpfen. Die Integration von Sonnenkollektoren zur Warmwasserbereitung sowie von Solarzellen zur Energieerzeugung (Photovoltaik) in die Dachfläche ist erwünscht. Aus Gründen des Brandschutzes ist auf eine fachgerechte Montage zu achten.
Wünschenswert ist auch die TeilverSORgung aus weiteren regenerativen Energiequellen wie Wärmepumpen sowie eine energiesparende Bauweise (Niedrigenergiebauweise, verbesserte Dämmung).

4. Geländeoberfläche

Für Geländeauffüllungen darf nur inertes Material (bspw. Ausubmaterial) verwendet werden, von dem keine Grundwassergefährdung ausgehen kann.

5. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

Im Bereich Bebauungsplans sind keine Altlasten oder Bodenverunreinigungen bekannt. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Verunreinigungen festgestellt werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und gegebenenfalls sanieren zu lassen.

6. Regenwassernutzung

Eine eventuell vorgesehene Brauchwassernutzung des unverschnittenen Dachflächenwassers wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht befürwortet. Beim Bau von Zisternen ist der Notüberlauf an die Mischwasserkanalisation anzuschließen. Der Bau von Versickerungsanlagen auf dem Grundstück bedarf aufgrund der Bodenverhältnisse einer genauen vorherigen Untersuchung des jeweiligen Grundstücks und ist im Rahmen der Baueingabe zur Genehmigung einzureichen.

7. Bodendenkmalpflege

Art. 8 Abs. 1 DSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

8. Ausgleichsfläche A2 (siehe Ausgleichsflächenplan)

Die sich ausserhalb des Geltungsbereiches befindliche Fläche A2 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind wie folgt herzustellen und dauerhaft zu erhalten:

- Umwandlung einer mit intensiver Grünlandnutzung belegten Fläche in eine extensive Wiesenfläche. Ausmagerung der Fläche mit dem Entwicklungsziel Trockenrasen.

Pflege:
Mahd, maximal zweimal pro Jahr, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15.07. des jeweiligen Kalenderjahres erfolgen darf.
Mineraldünger, Gülle oder chemische Pflanzenschutzmittel dürfen nicht mehr zum Einsatz kommen.

Teil C: Verfahrensvermerke

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung im gemeinschaftlichen Amtsblatt für den Landkreis und die Stadt Eichstätt in Kraft.

Eichstätt,
Stadt Eichstätt

A. Steppberger
Oberbürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 22.11.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.12.2012 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 10.07.2013 hat durch eine öffentliche Bürgerbeteiligung am 23.07.2013 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.08.2013 hat in der Zeit vom 15.10. bis 15.11.2013 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.12.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.12.2013 bis 03.02.2014 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.12.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2. Januar bis einschließlich 3. Februar 2014 öffentlich ausgelegt.

6. Die Stadt Eichstätt hat mit Beschluss des Stadtrats vom 30.04.2014 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.04.2014 als Satzung beschlossen.

GroÙe Kreisstadt Eichstätt, den ----, 2014

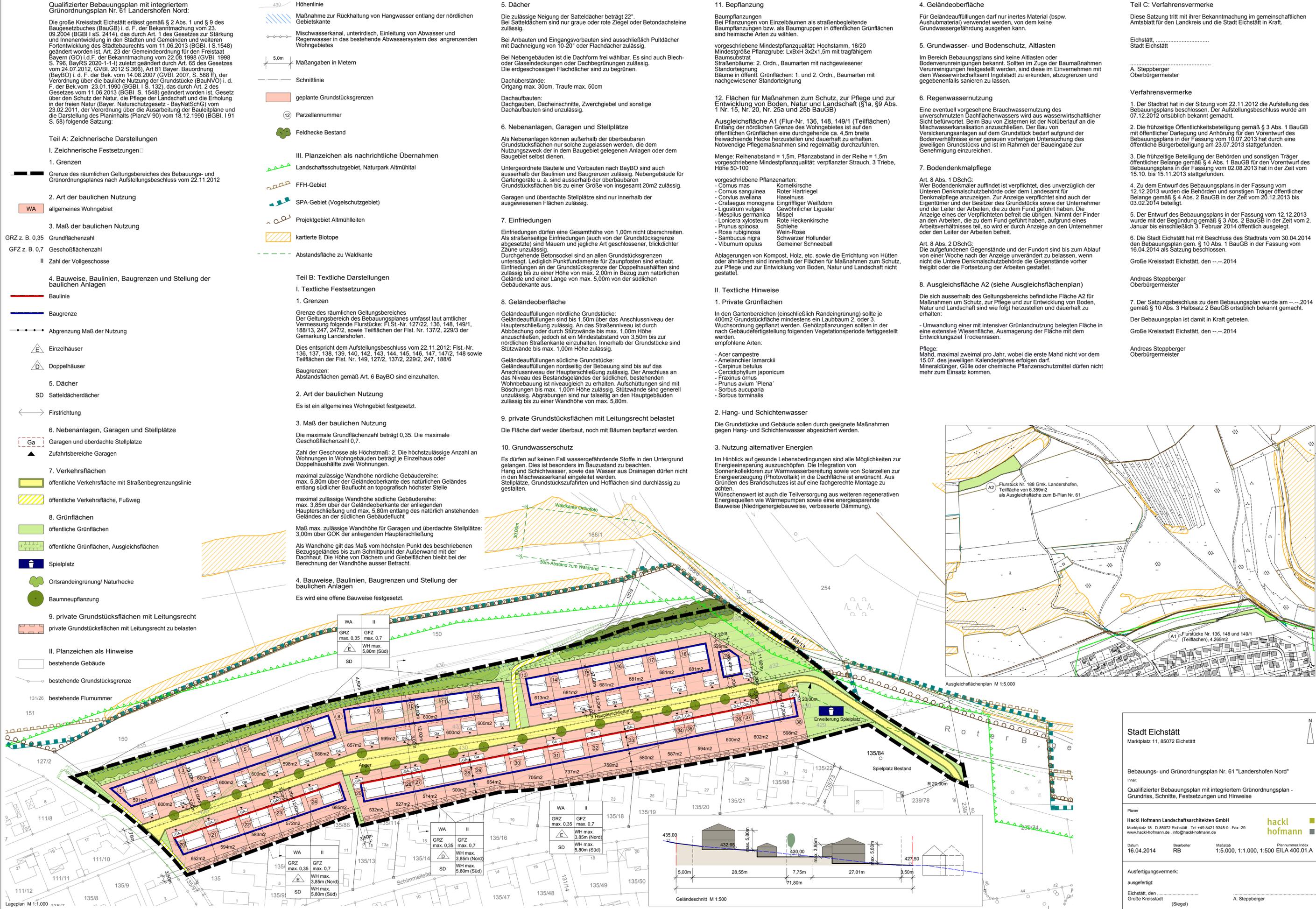
Andreas Steppberger
Oberbürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ----, 2014 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

GroÙe Kreisstadt Eichstätt, den ----, 2014

Andreas Steppberger
Oberbürgermeister



Lageplan M 1:1.000

Geländeschnitt M 1:500

Ausgleichsflächenplan M 1:5.000

Stadt Eichstätt
Marktplatz 11, 85072 Eichstätt

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 61 "Landershofen Nord"
Inhalt:
Qualifizierter Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan - Grundriss, Schnitte, Festsetzungen und Hinweise

Planer:
Hackl Hofmann Landschaftsarchitekten GmbH
Marktplatz 18, D-85072 Eichstätt, Tel +49 8421 9345-0, Fax -29
www.hackl-hofmann.de, info@hackl-hofmann.de

Datum: 16.04.2014
Revisor: RB
Maßstab: 1:5.000, 1:1.000, 1:500 EILA 400.01.A

Ausfertigungsvermerk:
ausgefertigt:
Eichstätt, den
GroÙe Kreisstadt (Siegel) A. Steppberger