

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Weinleite West"

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), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 05.09.2006 (BGBl. I S. 2098), Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. v. 26.07.1997 (GVBl. I S. 344, BayRS 2020-1-14), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.05.2007 (GVBl. Nr. 19 vom 24.05.2007, S. 588 ff.), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23.02.2011, der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 91 S. 58) folgende Satzung:

Teil A: I. Zeichnerische Festsetzungen

- Geltungsbereich**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bau- und Grünordnungsplanes
- Art der baulichen Nutzung**
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
GRZ z.B. 0,4
GFZ z.B. 0,5
II
max WH: z.B. 6,50 m
Die Grundflächenzahl beträgt max. 0,4. Mit einzurechnen sind Carports, Garagen sowie Zufahrten.
Die maximal zulässige Geschossflächenzahl für Einfamilien- und Doppelhäuser beträgt 0,5
Die maximal zulässige Geschossflächenzahl für Reihenhäuser und Hausgruppen (Geschosswohnungsbau) beträgt 0,6
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16, Abs. 2, Nr. 3 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen und Stellung der baulichen Anlagen**
Baugrenze (§ 23, Abs. 3 BauNVO)
Baulinie (§ 23, Abs. 3 BauNVO)
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
nur Reihenhäuser und Hausgruppen (Geschosswohnungsbau) zulässig
nur Reihenhäuser zulässig

Ausschnitt Fahrbahnversenkung (ohne Maßstab)



- Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**
5.1 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
5.2 private Gemeinschaftsgaragen und -stellplätze
- Verkehrsflächen**
Straßenbegrenzungslinie
Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Fußgängerbereich
öffentliche Parkfläche
Nicht befestigter privater Fußweg (Querschnitt 3,50 m) mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.
Festgesetzte Ein- und Ausfahrten, Siehe Hinweise Ziffer 5.

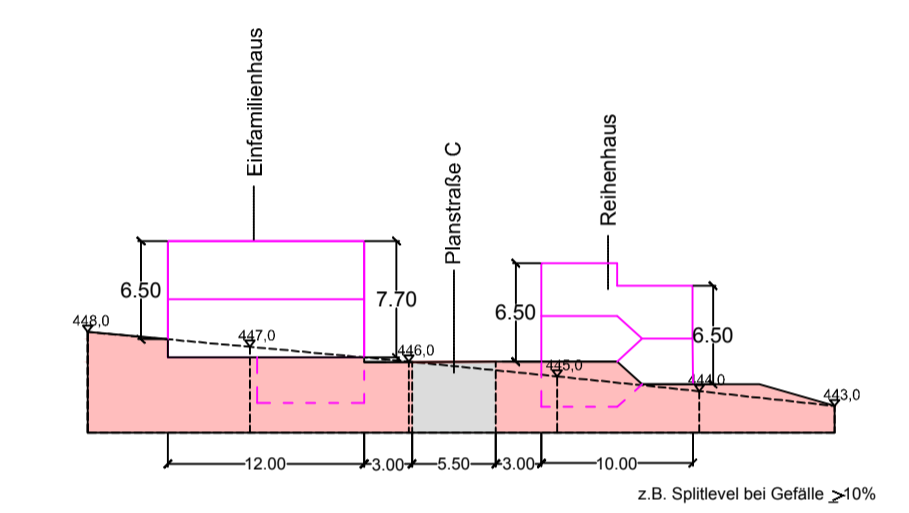
- Grünflächen**
7.2 Öffentliche Grünflächen
Kinderspielfeld (Altersgruppe von 0 bis 11 Jahre)
Kinderspielfeld (Altersgruppe ab 12 Jahre)
Pflanzung von Einzelbäumen als Wegbegleitende Baumpflanzung bzw. in den öffentlichen Grünflächen gemäß Pflanzliste
Pflanzung von Einzelbäumen in den öffentlichen Grünflächen gemäß Pflanzliste (Standortvorschlag)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Sonstige Planzeichen**
Bemäßung
Vorschlag Trafostationsstandort (Standortvorschlag)
20 kV Leitung
Vorschlag Erdverkabelung mit 2,50 m Schutzstreifen
Einfriedungsbeschränkung
Entsiegelung/Rückbau

II. Planzeichen Hinweise

- Sichtdreieck/Sichtfläche
Innerhalb der gekennzeichneten Sichtfläche dürfen keine Wälle, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.a. errichtet werden.
Einzelne Baumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenverwaltung abzustimmen.
- Böschungsbereich
- Beschädigte Wohn- u. Nebengebäude
- Abwasserkanal
- Wasserleitung erhöhter Druck
- Wasserleitung Normaldruck
- Gasleitung
- 20 kV Leitung der E-Nergie oberirdisch mit 9 m Schutzstreifen
- Höhenlinien in Meter
- FFH-Schutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Vogelschutzgebiet
- 67 Parzellnummer
- Mülltonnensammelplatz für die Wohnhöfe 1 - 3
- Bestehende Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Straßenbeleuchtung
- Stromleitung Mittelspannung
- Stromleitung Mittelspannung
- Mast NEnergie
- Biotopefläche nach § 30 BNatSchG geschützt
- Biotopefläche der amtlichen Biotopkartierung des Landkreises Eichstätt
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Bestand, Bundesstraße)
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Rückhaltebecken mit Ableitung zum Schacht M2442 (unterirdisch)

Schemaskizze (Ohne Normencharakter)



Teil B: Textliche Festsetzungen

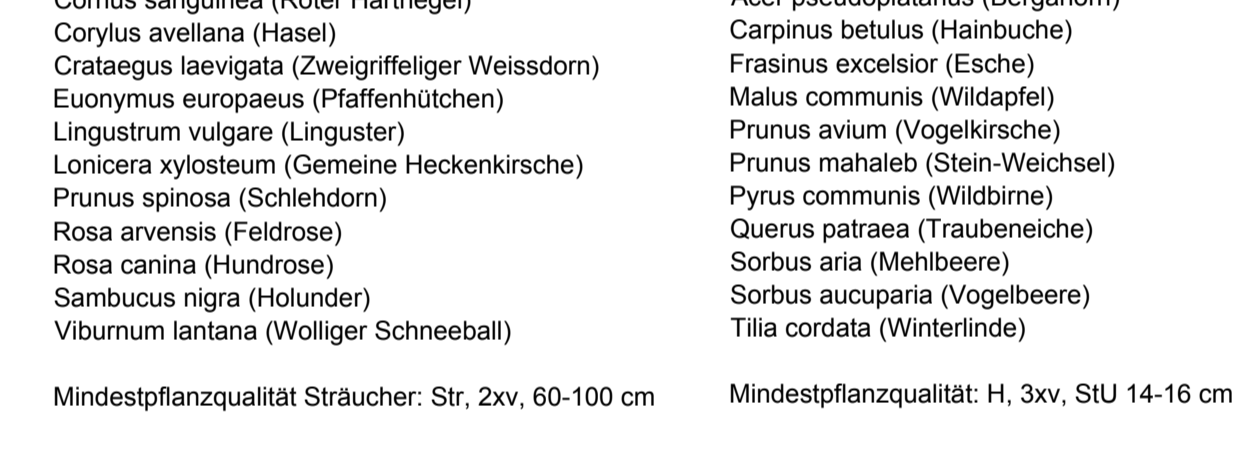
- Art der baulichen Nutzung**
Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind Wohngebäude, sowie nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzungen zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
Zulässig sind je freistehendes Einzelhaus zwei Wohneinheiten. Für je Doppelhaushälfte und Reihenhauserparzelle ist eine Wohneinheit zulässig. Für Geschosswohnungsbau sind je dargestelltem Baufenster 8 Wohneinheiten zulässig.
- Abstandsflächen**
Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und Abs. 6 BayBO sind einzuhalten. Davon ausgenommen sind festgesetzte Grenzbebauungen bei den Doppel- und Reihenhäusern.
- Höhe der baulichen Anlage (§§ Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)**
Für die baulichen Anlagen der öffentlichen Erschließungsstraße liegenden Grundstücke gilt als Maß der Höhe der baulichen Anlagen der Bezugspunkt - Straßenhinterkante. Für die bergseitig der öffentlichen Erschließungsstraße liegenden Grundstücke gilt als Wandhöhe das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der topographisch höchsten Stelle der überbauten Fläche.
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB und § 12, 14 Abs. 1 sowie § 23 Abs. 5 BauNVO)**
Für Garagen und Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Eichstätt jeweils in der geltenden Fassung zum Zeitpunkt der Bauausführung. Garagen und Carports sind nur auf dem dafür ausgewiesenen Bereich zulässig und sind in der äußeren Form und Gestaltung dem dazugehörigen Hauptgebäude anzupassen. Werden Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, müssen sie zusammengebaut werden. Zwischen den Garagentoren und den Verkehrsflächen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie, auszuführen.
Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind nur von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen zulässig.
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf dem gesamten Grundstück zulässig mit Ausnahme eines 1,5 m breiten Grundstückstreifen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche.
Bei Entwicklung von Hausgruppen sind die zusätzlich erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten.
Es sind wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden.
- Einfriedung**
Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Die Einfriedungen bei Reihen- und Doppelhäusern darf an der gemeinsamen Grundstücksgrenze eine maximale Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. An straßenseitige Einfriedungen müssen in den mit ~-~ gekennzeichneten Bereichen 0,30 m hinter der privaten Grundstücksgrenze errichtet werden und dürfen eine maximale Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.
Der Bereich zwischen Einfriedung und Straßenbegrenzung ist mit Rasensaat anzuzüchten und dauerhaft zu pflegen. Einfriedungen sind nur als Holz- Metall- oder Maschendrahtzaun ohne Sockel zulässig.
- Abgrabungen und Aufschüttungen**
Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m an den Grundstücksgrenzen zulässig. Ausnahme sind Abgrabungen und Aufschüttungen über einer Höhe von 1,0 m an der Grundstücksgrenze zu Verkehrsflächen zulässig.
- Stützwände**
Auf dem Grundstück sind Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.
- 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)**
7.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Ablagerungen von Kompost, Holz, etc. sowie die Errichtung von Hütten oder ähnliches sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen sowie der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nicht gestattet.
7.1.1 Ausgleichsfläche A1 (Flur-Nr. 214, Darstellung siehe Beiplan Umweltbericht)
Die sich innerhalb des Geltungsbereichs befindliche Fläche A1 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist zum FFH-Gebiet ein 3m breiter Sukzessionsaum, mit jährlicher Mahd im Frühjahr des Folgejahres zu entwickeln. Auf der übrigen Fläche ist durch Ansatz eines Ökotypensaatgutes extensives Grünland herzustellen (z.B. Saatguttyp RSM 8.1.1, für Halb- und Teilschatten). Auf der gesamten Ausgleichsfläche A1 sind standortheimische Laub- und Obstbäume in der Mindestqualität Hochstamm, STU 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
8. Grundwasserschutz
Es dürfen keine wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
Das von Dachflächen anfallende unverschmutzte Regenwasser ist auf dem Grundstück zurückzuführen und der Brauchwassernutzung oder dem Mischwasser zuzuführen. Das Oberflächenwasser ist ebenfalls dem Mischwassersystem der Stadt Eichstätt zuzuführen.

- Örtliche Bauvorschriften**
1. Gestaltung der Dächer
1.1 Dachform
Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind bei Hauptgebäuden ausschließlich das Flachdach und das flachgeneigte Pultdach die zulässige Dachform. Doppel- und Reihenhäuser müssen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zusammengebaut werden.
1.2 Dachneigung
Die zulässige Dachneigung von Pultdächern beträgt bei den Hauptgebäude, sowie bei den Garagen und Nebengebäuden maximal 10°.
1.3 Dachmaterial
Die zulässigen Dachmaterialien sind Metall, Bitumen, Kies und Dachbegrünung.
1.4 Firstrichtung
Die Hauptfirstrichtung der Wohngebäude darf grundsätzlich nur in Gebäudelängsrichtung angeordnet sein.
1.5 Dachaufbauten
Dachaufbauten sind bis zu einer Dachneigung von 30° zulässig, und dürfen eine Höhe von maximal 1,50 m nicht überschreiten. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten wie z.B. Glasgiebel, Lichtkuppeln u.a. darf max. 30% der Gebäudelänge betragen. Davon ausgeschlossen sind Photovoltaik- und Solaranlagen.
Dachschnitte sind nicht zulässig.
1.6 Dachüberstände
Der Dachüberstand an Ortsgang und Traufe darf max. 50 cm betragen.

- ## C: Hinweise
- Wasserversorgung/Wasserbesetzung**
Alle Bauvorhaben sind vor Bezugsfähigkeit an die zentrale Wasserversorgung- und Abwasserbesetzungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht möglich.
 - Regenwasserbesetzung**
Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABL Nr. 10/1985, S 279 "Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen" soweit wie möglich zu vermeiden.
Das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist dem Mischwassersystem der Stadt Eichstätt zuzuführen.
Grundsätzlich sind Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der ATV, Arbeitsblatt A138 vom Januar 2002 zu bemessen.
Es sind wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden.
Hausdrainagen, Zisternenüberläufe und Überläufe aus Sickeranlagen dürfen an die Kanalisation angeschlossen werden.

- Gründungsverhältnisse**
Es wird auf das Gutachten der Stadt Eichstätt, Erschließung Baugelände Weinleite, Baugrunduntersuchung und Versickerungsempfehlung vom 03.05.2013, S. 11 hingewiesen.
- Solarenergie**
Bei der Sitarierung der Bauwerke und der Wahl der Dachformen ist die Möglichkeit der aktiven (z.B. thermischen Solaranlagen, Photovoltaik) und passiven (z.B. Wintergärten) zu berücksichtigen.
- Ein- und Ausfahrten**
Die Errichtung von Ein- und Ausfahrten an anderer, nicht festgesetzter Stelle, ist nur im Einvernehmen mit der Stadt Eichstätt möglich. Die Umbaukosten durch die Verlegung der Zufahrt im öffentlichen Bereich hat der Verlassener, in dessen Interesse die Verlegung erfolgt, zu tragen.
- Denkmalschutz**
Sofern bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmaler zutage kommen, unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Grabungsbüro Ingolstadt, unverzüglich bekannt zu machen.
- Grünordnung sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
7.1 Allgemein
Ziel der Grünordnung ist die Durchgrünung des Wohngebietes sowie die Einbindung des Baugeländes in den vorhandenen Landschaftsraum.
Für die Bepflanzung sollten standortgerechte Arten der potentiell natürlichen Vegetation sowie - soweit vorhanden - autochthones Pflanzgut verwendet werden. Nadelgehölze sollten nicht gepflanzt werden. Bei der Pflanzung von Hecken und Bäumen sind die gesetzlich festgeschriebenen Mindestabstände zu Nachbargrundstücken einzuhalten.
7.3 Private Grünfläche
Private Grünflächen innerhalb der Baugrundstücke sollten als Freianlagen mit Rasen-, Wiesen- und Pflanzungen ausgestattet werden. Befestigte Flächen sind auf Mindestmaß zu reduzieren. Die Flächen von Grundstückszufahrten und Stellplätzen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen. Je 400 m² Grundstücksfläche sollte mindestens ein Baum gepflanzt werden. Artenauswahl siehe Pflanzliste.
7.2 Zeitpunkt der Pflanzung
Die Pflanzmaßnahmen sollten jeweils spätestens in der der Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode ausgeführt und abgeschlossen werden.
7.2 Ausgleichsfläche A2 (siehe Ausgleichsflächenplan)
Die sich ausserhalb des Geltungsbereichs befindliche Fläche A2 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind wie folgt herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
- Entwicklung von feuchtpregeligen Lebensräumen
- Entwicklung eines Gewässerrandbereiches durch Anlage einer 5,00 m - 8,00 m breiten Uferzone aus Schilf- und Hochstaudenflur.
- Vereinzelt Pflanzung von Auengehölz (z.B. Erle, Ulme, Esche)
- Entwicklung eines Heckenrain mit Feldgehölz am nordwestlichen Grundstücksrand.
- Entwicklung von feuchtem Extensivgrünland
- Ausbidung einer Geländesenke als Lebensraum für Wiesenvrüter
Pflegemaßnahmen:
- Der Gewässerrandbereich sollte sich in seiner Entwicklung weitestgehend selbst überlassen werden. Mahd alle 5 - 7 Jahre in drei Abschnitten, um eine zu starke Ausbreitung von Gehölzen einzudämmen.
- Extensives Grünland und Rohbodenstandort mit 2 maliger Mahd pro Jahr: erste Mahd nach dem 1.7.(Die Fläche sollte gut mit einem Schleppmäher gemäht werden können)

- | | |
|--|---------------------------------|
| Pflanzliste | Bäume: |
| Sträucher: | Acer campestre (Feldahorn) |
| Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) | Acer pseudoplatanus (Bergahorn) |
| Corylus avellana (Hasel) | Carpinus betulus (Hainbuche) |
| Crataegus laevigata (Zweigelfeliger Weissdorn) | Frasinus excelsior (Esche) |
| Eucrymus europaeus (Platföhlicher Eichen) | Malus communis (Wildapfel) |
| Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche) | Prunus avium (Vogelkirsche) |
| Prunus spinosa (Schlehorn) | Prunus mahaleb (Stein-Weichsel) |
| Rosa arvensis (Feldrose) | Pyrus communis (Wildbirne) |
| Rosa canina (Hundrose) | Quercus petraea (Traubeneiche) |
| Sambucus nigra (Holunder) | Sorbus aria (Mehlsbeere) |
| Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) | Sorbus aucuparia (Vogelbeere) |
| | Tilia cordata (Winterlinde) |
- Mindestpflanzqualität Sträucher: Str, 2xv, 60-100 cm
Mindestpflanzqualität: H, 3xv, STU 14-16 cm



Lageplan Ausgleichsflächen

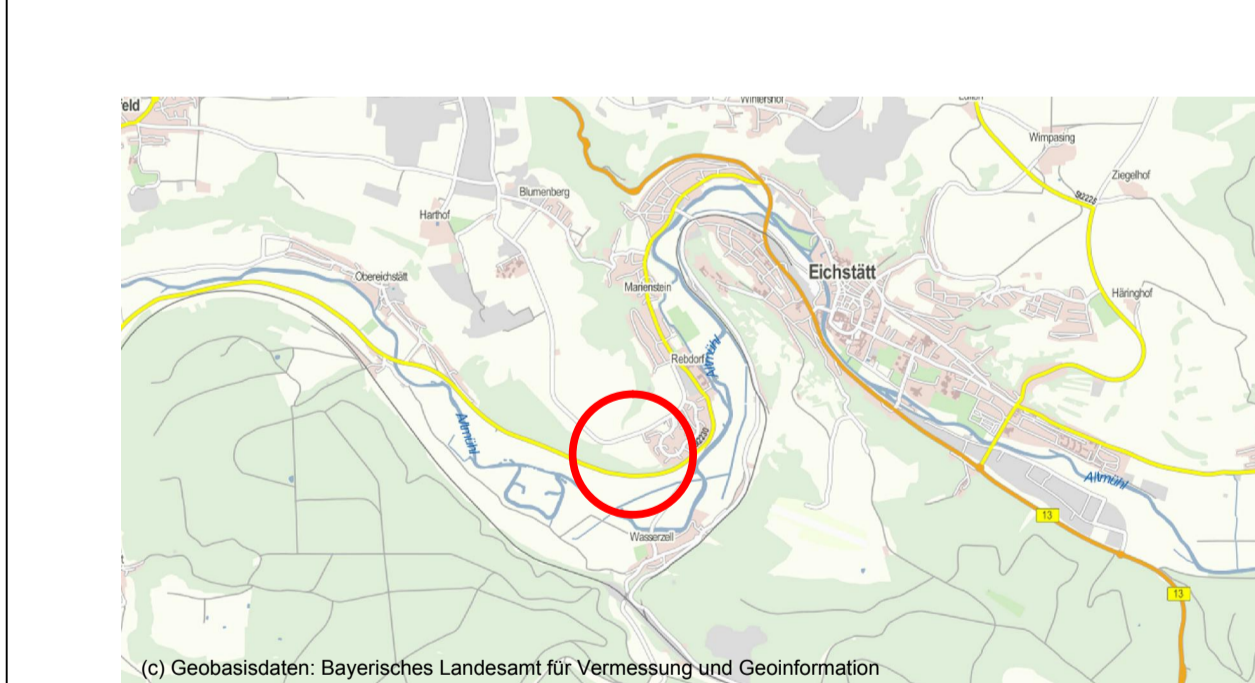


- Gesamtausgleichsbedarf: 21.361 m²
Ausgleich A1 innerhalb des Geltungsbereichs (Flur-Nr. 214), 6.085 m²
Ausgleichsmaßnahmen:
Ausgleichsmaßnahmen (Siehe auch Maßnahmenplan Ausgleichsfläche A1):
- Entwicklung eines extensiven Grünlandes mit Ansatz von Ökotypensaatgut 'Waldsaum' (z.B. RSM 8.1.4, für Halb- und Teilschatten, aus regionaler Herkunft).
- entlang des Waldrandes 3 m Sukzession mit jährlicher Mahd im Frühjahr des Folgejahres.
- Auf der Ausgleichsfläche dürfen keine Ablagerungen von Kompost, Holz etc. stattfinden, bzw. keine Hütten oder ähnliches errichtet werden.
- Ausgleich A2 von 14.966 m²
Gemarkung: Wasserzell
Flurstück: 216
Flurstücksgröße: 16.832 m²
Bestand: Grünland
Der Ausgleichsflächenüberschuss von 1.866 m² wird dem Ökokoort der Stadt Eichstätt gutgeschrieben.
- Flurstück
A1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- ## C) Verfahrensvermerk
- Der Stadtrat Eichstätt hat in der Sitzung vom 19.07.2012 die Aufstellung des Bau- und Grünordnungsplans Weinleite West beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.08.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bau- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 28.02.2013 hat durch eine Bürgerversammlung im Alten Stadtheater in Eichstätt am 22.04.2013 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bau- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 28.02.2013 hat in der Zeit vom 02.04.2013 bis 02.05.2013 stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Bau- und Grünordnungsplans mit der Begründung in der Fassung vom 22.07.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.08.2013 bis 06.09.2013 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bau- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 22.07.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.08.2013 bis 06.09.2013 öffentlich ausgestellt.
 - Die Große Kreisstadt Eichstätt hat mit Beschluss des Stadtrats vom 24.10.2013 den Bau- und Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.10.2013 als Satzung beschlossen.
 - Der Satzungsbeschluss des Bau- und Grünordnungsplans wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bau- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.
Große Kreisstadt Eichstätt, den A. Steppberger, Oberbürgermeister (Siegel)

Stadt Eichstätt

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 62 "Weinleite West"



Maßstab: 1 : 1.000
Kartengrundlage: Digitale Flurkarte

Planfertiger:
Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Paradeplatz 10 - 92629 Ingolstadt
Tel: 0941 98431-0 Fax: 0941 98431-25
E-Mail: info@weinzierl-architekten.de

WOLFGANG WEINZIERL
LANDSCHAFTS-ARCHITECTEN

Mang und Zeller Architektinnen BDA
Greenstraße 8
85049 Ingolstadt
Telefon 0941-34 674
Fax 0941-91 06 14

Bearbeitet: Zellner, Rieder, Haas
Gezeichnet: Haas
Datum: 28.02.2013, 22.07.2013, 24.10.2013
Plan-Nr.: 6259_102-01
Date: 1.10.13

Oberbürgermeister
A. Steppberger
Eichstätt, den