

Bebauungsplan Nr. 63 „Berufsschule Eichstätt – Jugendherberge“, 1. Änderung mit integriertem Grünordnungsplan

Die Große Kreisstadt Eichstätt erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 63 (B-63) im Auftrag der Gemeinde Eichstätt eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 (Bau-BO) im Auftrag der Gemeinde Eichstätt für den Ortsteil Eichstätt im Landkreis Eichstätt (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 38), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.09.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 19 der Verordnung vom 20.03.2019 (GVBl. S. 38), der Verordnung über die Bauleitplanung (Bauleitpl) vom 04.05.2017 (GVBl. S. 59), die Darstellung des Planinhalts und der Veränderung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 59), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 63 „Berufsschule Eichstätt – Jugendherberge“ folgende Satzung:

Teil A: I. Zeichnerische Festsetzungen

- Geltungsbereich**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Art der baulichen Nutzung**
Mischgebiete (S 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern über NN
- Barrierefrei, barrierefrei, Baugrenzen**
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- Flächen für den Gemeinbedarf**
Flächen für den Gemeinbedarf mit Angabe der Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Nebenanlagen und Stellplätze**
Umgrencung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

- Stellplätze**
Sportanlage (Ablenckplatz)
- Verkehrsmittel**
Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen**
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen**
Öffentliche Grünflächen
Umgrencung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzen: Bäume
Erlaubte: Bäume
- Sonstige Planzeichen**
Abgrencung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugeländen, oder Abgrencung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes
- Flächen für Abgrabungen**
412.5
Angabe der geplanten Geländeoberfläche in Metern über NN
Geplante räumliche Geländeoberfläche

II. Planzeichen Hinweise

- Gebäude Bestand
- Flurstücksgrenzen, Flurstücksummen
- Höhenangaben / Höhen des Geländeoberflächens (abgelesen aus dem digitalen Geländemodell der Bayerischen Vermessungsverwaltung)
- Private Grünflächen
- Gebäude Planung
- Private Straßenverkehrsflächen
- Belastete Außenbereiche

III. Nachrichtliche Übernahmen

Umgrencung von Einzelzügen (unterwegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen - Bodendenmal (§ 9 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

Geobot. Nr. 178017 (ID: 71330F003) „Pinnare Schotterterrasse Eichstätt“ sowie als flächige Naturdenmal 447 „Pinnare Schotterterrasse“

Teil B: Textliche Festsetzungen

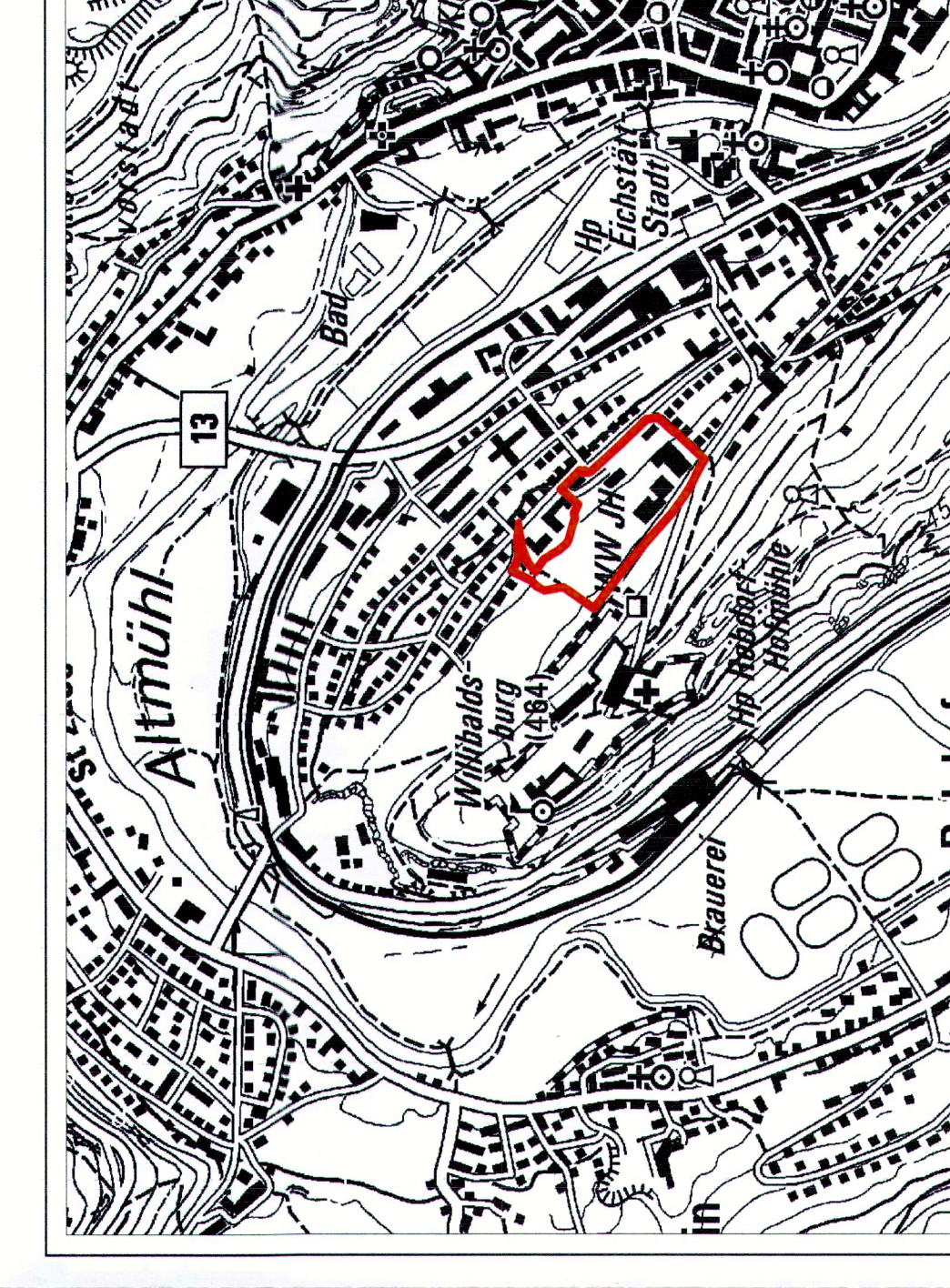
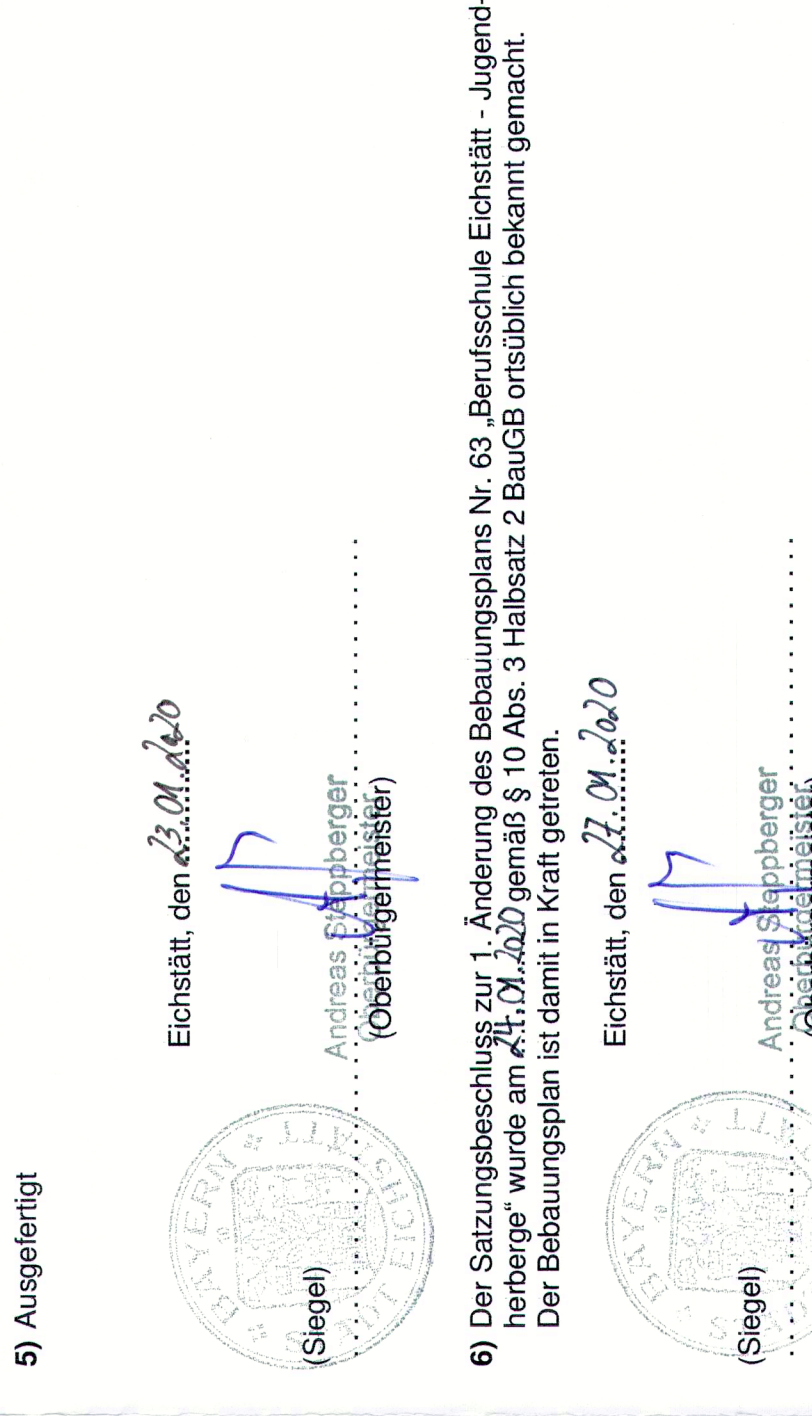
- Art der baulichen Nutzung**
Festgesetzt werden zwei Gemeindeflächen mit der Zweckbestimmung „Berufsschule“ im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB. Diese werden mit GbD1 und GbD2 bezeichnet. In den gemeindeflächen „Berufsschule“ ist die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen zulässig, die schulischen Zwecken dienen oder für den schulischen Bereich erforderlich sind. Stellplätze können außerhalb der Schulzonen auch durch Besucher der Willibaldsburg (Turnhalle) in der Gemeindefläche CbD1 können Sportanlagen und Gebäude für den Sport (Turnhalle) außerhalb der Schulzonen auch durch Vereine genutzt werden.
Festgesetzt wird weiterhin ein Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 BauNVO. Im Mischgebiet werden die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetrieben die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetrieben die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetrieben überwiegen gegenüber der gewerblichen Nutzung geprägter Teile des Mischgebietes zulässig sind, werden als unzulässig festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung**
In den Bauplätzen werden die überbauten Flächen Baugrenzen nach § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Ein Überbieten der Baugrenzen um bis zu 1,5 m durch untergeordnete Bauteile, wird nach § 23 Abs. 3 BauNVO als zulässig festgesetzt.
In den Gemeindeflächen befragt die zulässige Grundflächenzahl 60 vom 100 (GRZ 0,6) gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Gemeindeflächen die zulässige Grundflächenzahl durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden darf.
Im Mischgebiet beträgt die zulässige Grundflächenzahl 60 vom 100 (GRZ 0,6)
- Höhe der baulichen Anlagen**
Die Oberkante (OK) von Gebäuden und baulichen Anlagen darf im Mischgebiet sowie in den Gebieten M1, GbD1 und GbD2 nicht überschritten werden. In den Bauplätzen über NN in den Gemeindeflächen M1 und GbD1 darf die Oberkante (OK) von Gebäuden und baulichen Anlagen nicht überschritten werden.
In den Bauplätzen über NN in den Gemeindeflächen M1 und GbD1 darf die Oberkante (OK) von Gebäuden und baulichen Anlagen nicht überschritten werden. Die gipfeligste Geländeoberfläche ist der Nebenzeichnung „Geländeoberfläche“ zu entnehmen.
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**
Die Errichtung oberirdischer Stellplätze ist innerhalb der Gemeindeflächen ausschließlich innerhalb der Flächen für Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig.
Die Errichtung von oberirdischen Garagen und überdachten Stellplätzen wird innerhalb der Gemeindeflächen als unzulässig festgesetzt.
In den Gemeindeflächen sind Sportfreizeitanlagen ausschließlich innerhalb der Flächen für Nebenanlagen mit der Kennzeichnung „Sport“ festgesetzten Fläche zulässig.
- Bauweise**
Für die Gemeindefläche GbD1 und für das Mischgebiet wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
Für die Gemeindefläche GbD2 wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Gebäuden mit einer Länge von bis zu 25 m bei einer Höhe von bis zu 10 m über der Geländeoberfläche und einem Geschoss mit einem Geschoss mit offener oder geschlossenen Brückenbauwerken oder im jeweils untersten Geschoss mit Gebäudeteilen baulich miteinander verbunden werden.
Wasserhaushalt
Unverschnitztes Niederschlagswasser ist dezentral flächig über die belebte Oberbodenschicht zu versickern oder einem Sammelbehälter zuzuführen.
Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 I. V. M. § 81 BayBO
In den Gemeindeflächen sind Dächer von Gebäuden als Flachdach oder als Sattel- oder Walmdächer auszuführen.
Im Mischgebiet sind Dächer von Gebäuden als Flachdach oder als Sattel- oder Walmdächer auszuführen.
Die zulässige Dachneigung bei Flachdächern beträgt maximal 5° sowie bei Sattel- und Walmdächern maximal 30° jeweils bezogen auf die Horizontale.
Bauliche Einfriedungen sind als offene Zäune auszuführen, die Höhe von Zaunsockeln darf eine Höhe von 0,1 m nicht überschreiten. Mauern, Dammschüttungen, Erwälle oder sonstige Aufpflanzungen zur Einfriedung sowie Zaunsockel über 10 cm Höhe sind nicht zulässig.
Fassadengestaltung
Innerhalb der Gemeindefläche GbD1 sind die Fassaden der zulässigen Gebäude auf allen Gebäudeseiten transparent auszuführen. Der transparente Fassadenanteil muss hierbei je Gebäudeseite mindestens 70 % betragen.
Innerhalb der Gemeindefläche GbD2, die mit „Werkstatt“ beauftragt ist, sind die Fassaden der zulässigen Gebäude auf allen Gebäudeseiten transparent auszuführen. Der transparente Fassadenanteil muss hierbei je Gebäudeseite mindestens 50 % betragen. Die geschlossenen Fassadenflächen sind aus regionaltypischen Baumaterialien herauszulesen; zulässig sind Putz, Naturstein, Holz, Fassadenmaterialien und -ansätze in greller, dunkler oder metallisch-reflektierter Ausführung sind unzulässig.
- Grünordnung sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
Flächdecker sind extensiv zu begrünen. Es sind die Arten gemäß Anhang 1 der Begründung zu verwenden.
Für Pflanzenmaßnahmen sind die Pflanzenarten und -qualitäten der Artenlisten der Begründung zu verwenden.
Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen ist der Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten.
Eine Verfestigung des Bodens ist auf das notwendige Maß zu beschränken.
Der nachschuttlend erforderliche Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Umfang von 1200 m² ist durch den Einsatz von Pflanzenmaterial zu ersetzen (z.B. Bäume, Sträucher, 302 Grüns, Plakatpflanz, Gemälde, Wäldchen, Ausschichtung aus dem Flächenpool des Ökotohos).

Teil C: HINWEISE

- Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist zwischen den Punkten A-B-C-D-E-F-G-H-J-K-L-M-N-O-P-Q-R-S-T sowie zwischen den Punkten S-U zugleich Straßenbegrenzungslinie.
Für Pflanzungen ist autochthones Pflanzmaterial (aus ortsnahen Wildbeständen stammendes) zu verwenden. Die Pflanzqualität muss den Gütebestimmungen für Baum- und Strauchpflanzungen der Forschungsanstalt für Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e. V. (FL) entsprechen.
Pflanzungen sind fachgerecht zu pflügen und dauerhaft zu erhalten.
Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSG.
Art. 8 Abs. 1 DSG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde 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 Fundes verpflichtet den Finder, den Fund zu veröffentlichen und die Anzeige eines Fundes zu unterstützen, nachdem ein Arbeitsverhältnis besteht, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 DSG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalbehörde die Gegenstände vorher freigt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Bei Baumaßnahmen oder sonstigen Eingriffen in das nachrichtlich dargestellte Bodendenkmal ist eine konservative Überdeckung des Bodendenkmals oder eine archäologische Ausgrabung durchzuführen. Für die Durchführung dieser Maßnahmen und für Bodenentgriffe aller Art ist eine genehmigende Erlaubnis gem. Art. 71 DSGO notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.
- Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswasserfreileitungsverordnung und der technischen Regeln zum schadlohen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW) zu beachten.

Teil D: Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat Eichstätt hat in der Sitzung vom 27.09.2018 die Ausweisung der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 63 „Berufsschule Eichstätt - Jugendherberge“ beschlossen. Der Ausweisungsbeschluss wurde am 12.10.2018 öffentlich bekanntgemacht.
2) Zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 „Berufsschule Eichstätt - Jugendherberge“ in der Fassung vom 08.04.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.06.2019 bis 12.07.2019 befragt.
3) Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 „Berufsschule Eichstätt - Jugendherberge“ in der Fassung vom 08.04.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.06.2019 bis 12.07.2019 öffentlich ausgelegt.
4) Die Stadt Eichstätt hat mit Beschluss des Stadtrates vom 21.11.2019 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 „Berufsschule Eichstätt - Jugendherberge“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.11.2019 als Satzung beschlossen.



Übersichtsplan M 1:10000, Kartengrundlage © Geobasisdaten Bay., Verm.-verwaltung 2015

Stadt Eichstätt
Marktplatz 11
85072 Eichstätt

Bebauungsplan Nr. 63 „Berufsschule Eichstätt - Jugendherberge“, 1. Änderung mit integriertem Grünordnungsplan

Formal: MZM-Änderung
DIN A0
10.11.2019

Datum der Planung: 21.11.2019
Plan-Nr.: 984-2

Planfassung: TB MARKERT Stadtplaner + Landschaftsarchitekten
Urbanität des Planers: Matthias Fleisch
Verfahren-Nr.: 24
Sachgebiet: 85072 Eichstätt
Antrag-Nr./Best.-Nr.: 18/2019/10200-54
Hfz-Nr./Best.-Nr.: 18/2019/10200-54
ÜSB-Nr.: 18/2019/10200-54
http://www.tb-markert.de

Rechtsverbindliche Fassung