

EINFACHER BEBAUUNGSPLAN NR. 66 SPITALVORSTADT EICHSTÄTT

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 2020-1-1-1), Art 81 Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18 vom 24.08.2007, 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 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 91 S. 58) folgende Satzung:

TEIL A: PLANZEICHEN

1. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Baulinie
- Baugrenze
- Abgrenzung Maß der Nutzung
- öffentliche Verkehrsfläche
- öffentliche Verkehrsfläche, Fußweg
- öffentliche Grünflächen
- private Grundstücksflächen
- ausgewiesene Anbauzone

Bereich A = neu zu beplanender Bereich

Bereich B = Bestand

SD Satteldächerdächer

Firstrichtung

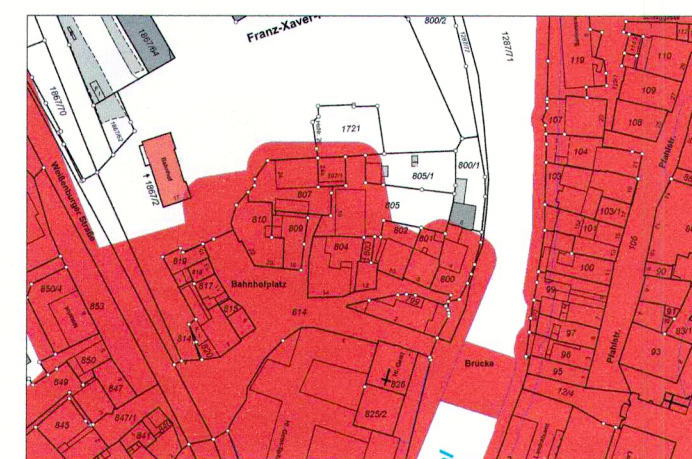
Garagen und Tiefgaragen
 Zufahrtbereiche Garagen

Bemaßung in Meter

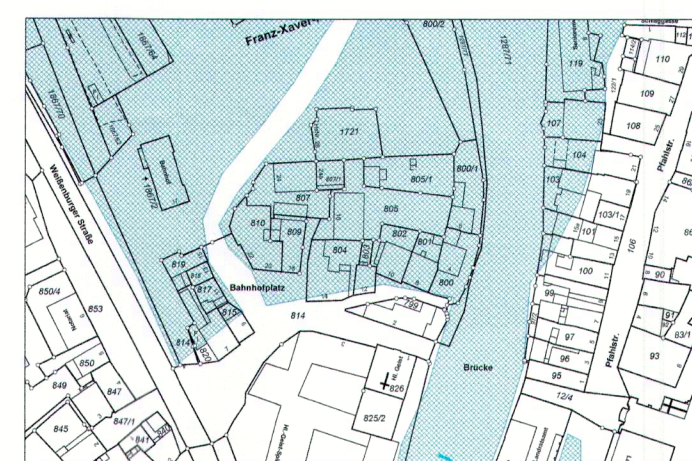
2. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Gebäude
- bestehende Grundstücksgrenze
- Böschung
- Abbruch Bestand
- Flurstücknummer

AUSGEWIESENE AMTLICHE FLÄCHEN



amtl. Fläche Bodendenkmal D-1-7133-0196



amtl. festgelegtes Überschwemmungsgebiet

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

- Räumlicher Geltungsbereich:
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst laut amtlicher Vermessung folgende Fl.St.-Nr.: 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 805/1, 807, 807/1, 809, 810
- Art der baulichen Nutzung:
Wird nicht festgelegt
- Maß der baulichen Nutzung:
Bereich A: Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich über die festgesetzte überbaubare Fläche sowie den festgelegten Gebäudehöhen.
Bereich B: Bestand

Zahl der Geschosse als Höchstmaß:
Bereich A: 3 Geschosse
Bereich B: keine Festsetzung (Bestand)

- Bauweise:
Bereich A: Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Durch Baugrenzen und Baulinien sind durch die BayBO abweichende Abstandsflächen festgesetzt. Sie betragen an Baugrenzen h/2, an Baulinien sind keine Abstandsflächen erforderlich.
Bereich B: Bestand, jedoch Abstandsflächen an Baulinien und Baugrenzen wie Bereich A.

- Überbaubare Grundstücksflächen:
Bereich A: definiert über Baulinien und Baugrenzen.
Bereich B: definiert über Baulinien und Baugrenzen.

- Wand- und Firsthöhen:
Bereich A: Die Wand- und Firsthöhen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden von +/- 0,00 (entspricht + 388,77 und somit HQ 100 + 50cm Freibord) festgelegt. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt + 8,5m.
Bereich B: Bestand

- Nebenanlagen, (Tief-)Garagen:
Bereich A: Außerhalb der bebaubaren Fläche unzulässig
Bereich B: zulässig

Untergeordnete Bauteile und Vorbauten inkl. Eingangsüberdachungen nach BayBO sind auch außerhalb der Baulinien und Baugrenzen zulässig.
Bereich A: Balkone im Bereich A jedoch nur innerhalb der ausgewiesenen Anbauzonen mit 1,50 m Tiefe.
Garagen, Tiefgaragen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der ausgewiesenen Flächen zulässig.

- Ein- und Ausfahrten / Zufahrten:
Bereich A: Für den Bereich A des Bebauungsplans ist die Tiefgaragenzufahrt festgelegt.
Bereich B: Keine Festsetzung

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR PLANBEREICH A:

- Dachform/Neigung:
Die zulässige Neigung der Satteldächer beträgt 22° - 35°. Innerhalb einer überbaubaren Fläche ist eine einheitliche Dachneigung festzulegen. Bei Satteldächern sind nur graue oder rote Ziegel oder Betonsteine zulässig. Firstrichtung und Anzahl der gerichteten Giebel sind in den Planzeichnungen zwingend festgesetzt.

Bei Eingangsüberdachungen sind ausschließlich Pultdächer mit Dachneigungen von 10-20° oder Flachdächer zulässig.

Dachüberstände am Ortsgang sind unzulässig.

Dachaufbauten wie Dachgauben oder sonstige Dachaufbauten sind unzulässig. Ebenso Zwerchgiebel. Dacheinschnitte sind mit max. 20% der Gesamtdachfläche zulässig. Sie müssen mind. 2m von den Gebäudeecken und mind. 80cm vom First und von der Traufe entfernt sein.

- Einfriedungen:
Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,2m nicht überschreiten. Als straßenseitige Einfriedung (auch von der Grundstücksgrenze abgesetzte) sind Mauern und jegliche Art geschlossener, blickdichter Zäune unzulässig. Einfriedungen an der Grundstücksgrenze von Doppel- oder Reihenhaustypen sind zulässig bis zu einer Höhe von max. 2,0m in Bezug zum festgesetzten Gelände und einer Länge von max. 5,0m von der Gebäudekante aus.

- Auffüllungen / Abgrabungen:
Auffüllungen und Abgrabungen zur Geländeanpassung sind vom Bezugsniveau +/- 0,00m (= HQ100 inkl. Freibord mit 50cm) bis - 0,50m zulässig. Sie dürfen jedoch nicht über das Geländeniveau bestehender Nachbargrundstücke reichen.

Der verbleibende, unbebaute Bereich zwischen dem Neubau und dem verbleibenden Bestandsbau im östlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist auf das Niveau des natürlichen Geländes an der Altmühl abzuböschten.

3. HINWEISE FÜR PLANBEREICH A + B

BAUGENEHMIGUNGSPFLICHT:
Zukünftige Bebauungen unterliegen der Baugenehmigungspflicht nach Art. 64 BayBO. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens sind Freiflächengestaltungspläne vorzulegen.

STELLPLATZSATZUNG:

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Eichstätt in aktueller Fassung.

GESTALTUNGSSATZUNG:

Die Gestaltungssatzung der Stadt Eichstätt ist auf das Geltungsgebiet des Bebauungsplans anzuwenden.

SANIERUNGSGEBIET:

Der Umgriff des Bebauungsplans liegt vollständig im Sanierungsgebiet „Spitalstadt“.

DENKMALGESCHÜTZTES ENSEMBLE:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich unter denkmalrechtlichen Ensembleschutz. Eigenheiten wie z.B. städtebauliche Strukturen, Nutzungsstrukturen, Anordnung und Stellung von Gebäuden, Fassaden und Dachformen sind in der Planung zu berücksichtigen, um den charakteristischen Merkmalen des Ensembles gerecht zu werden. Für bauliche Maßnahmen an der Anlage ist eine denkmalpflegerische Erlaubnis erforderlich.

BODENDENKMAL:

Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der erweiterten Spitalvorstadt von Eichstätt. Das Bodendenkmal D-1-7133-0196 unterliegt besonderen Schutzbestimmungen gem. §9 Abs. 6 BauGB.

ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET:

1. Das Geltungsgebiet des Bebauungsplans liegt im mit Verordnung vom 01.09.2000 amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Altmühl. Der zu erwartende 100-jährliche Hochwasserstand der Altmühl liegt bei ca. 388,32 m ü. NN. Die geplanten Bebauungen sind hochwasserangepasst auszuführen, d.h. die Bauflächen sind vor einer Bebauung auf eine Höhe von 388,85 m ü. NN (=Höhe des HW100+Sicherheitszuschlag von 0,5 m) aufzufüllen bzw. die Gebäude sind vor eindringendem Hochwasser in dieser Höhe zu schützen. Die Nutzung der tiefer liegenden Gebäude ist an das Hochwasser anzupassen (z.B. keine Wohnnutzung).
Die zukünftige Bebauung hat keine negativen Auswirkungen auf die Wasserspiegellagen. Für einen wirkungsgleichen Retentionsausgleich ist jedoch vom Bauherren Sorge zu tragen.
2. Eine Bepflanzung der Flächen im Überschwemmungsgebiet darf den Abfluss des Hochwassers nicht behindern.
3. Die öffentlichen Grün-, Verkehrs- und private Grundstücksflächen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Altmühl sind geländegleich zum Bestand anzulegen, damit die Flächen als Rückhaltefläche für den Hochwasserabfluss erhalten bleiben.
4. Die Nutzung der öffentlichen Grün-, Verkehrs- und private Grundstücksflächen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet muss hochwasserangepasst erfolgen (z.B. keine Lagerung und Nutzung mit abschwemmbar, hochwertigen oder wassergefährdenden Anlagen und Einrichtungen).

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN:

Bei Pflanzungen von Einzelbäumen als wegbegleitende Baumpflanzungen bzw. als Baumgruppen in öffentlichen Grünflächen entlang der Altmühl sind heimische Arten mit nachweislicher Standorteignung zu wählen.

4. VERFAHRENSVERMERKE FÜR PLANBEREICH A + B

- a) Am 17.12.2015 hat der Stadtrat der Großen Kreisstadt Eichstätt in öffentlicher Sitzung gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 66 „Spitalvorstadt“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.01.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung in der Fassung vom 21.06.2018 (redaktionell ergänzt am 21.08.2018) wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.08.2018 bis 14.10.2018 beteiligt.
- c) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.06.2018 (redaktionell ergänzt am 21.08.2018) wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.09.2018 bis 14.10.2018 öffentlich ausgelegt.
- d) Die Große Kreisstadt Eichstätt hat mit dem Beschluss des Stadtrates vom 12.12.2018 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 03.12.2018 als Satzung beschlossen.

Große Kreisstadt Eichstätt, den 09.04.2019
A. Steppberger, Oberbürgermeister (Siegel)

(Siegel Genehmigungsbehörde)

e) Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am 12.04.2019 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Große Kreisstadt Eichstätt, den 15.04.2019
A. Steppberger, Oberbürgermeister



STADT EICHSTÄTT:		N
EINFACHER BEBAUUNGSPLAN NR. 66 SPITALVORSTADT EICHSTÄTT		
PLANVERFASSER: ARCHITEKTURBÜRO PROKSCHI PFAHLSTR. 37 85072 EICHSTÄTT Tel. 08421-675 05 86 Mail: info@prokschi.com web: www.prokschi.com		
PLANUNGSSTUFE: B-PLAN	GEZEICHNET: Prokschi	
PLANTITEL: EINFACHER BEBAUUNGSPLAN NR. 66 SPITALVORSTADT EICHSTÄTT	GEPRÜFT: Prokschi	
AUSFERTIGUNGSVERMERK: ausgefertigt: Eichstätt, den 15.04.2019 Große Kreisstadt (Siegel)	DATUM: 03.12.2018	
	MASSTAB: 1:500 PLAN NR.: 01-3	