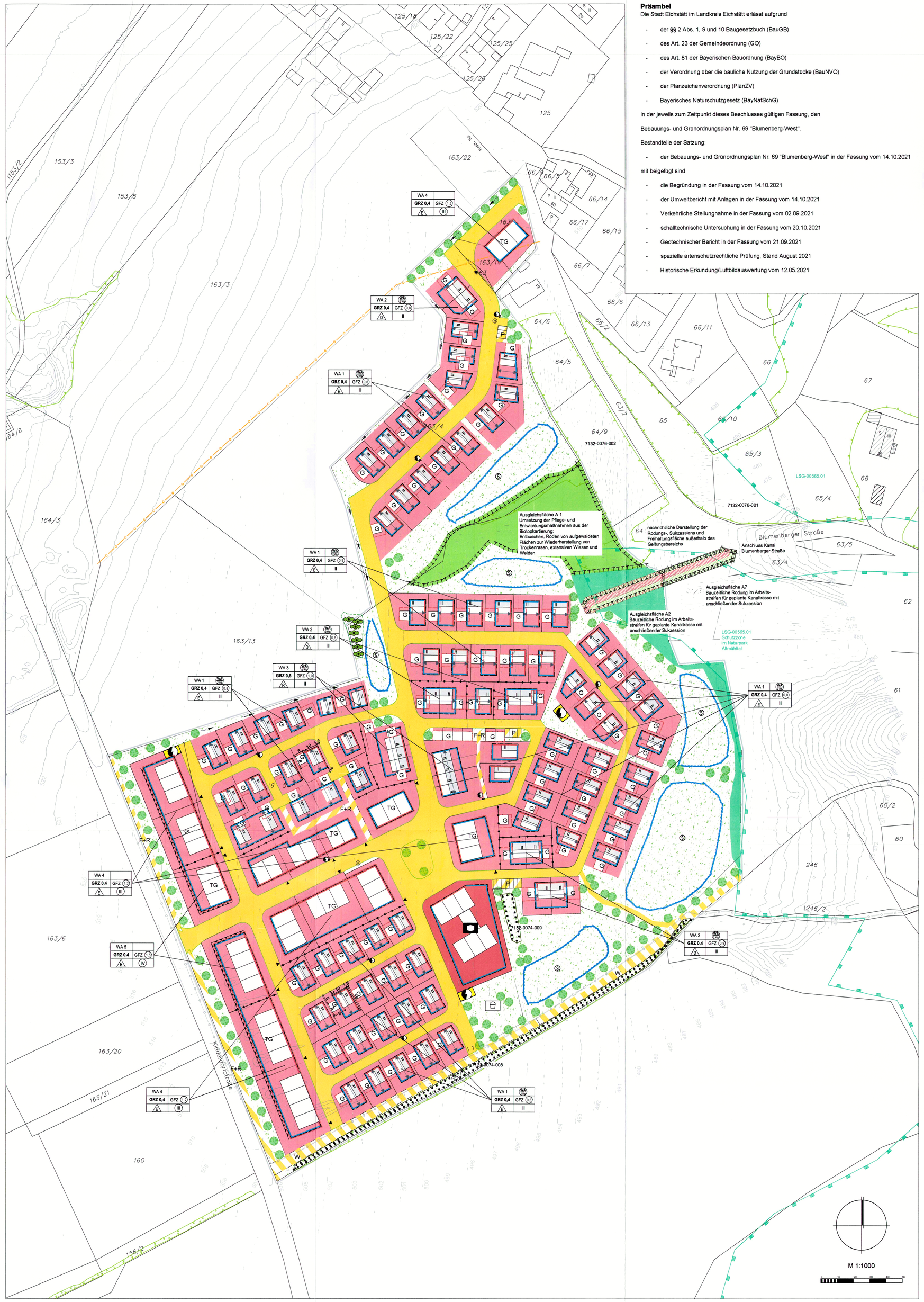
Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 69 "Blumenberg-West"



Präambel

Die Stadt Eichstätt im Landkreis Eichstätt erlässt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 69 "Blumenberg-West".

Bestandteile der Satzung:

- der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 69 "Blumenberg-West" in der Fassung vom 14.10.2021

mit beigefügt sind

- die Begründung in der Fassung vom 14.10.2021
- der Umweltbericht mit Anlagen in der Fassung vom 14.10.2021
- Verkehrliche Stellungnahme in der Fassung vom 02.09.2021
- schalltechnische Untersuchung in der Fassung vom 20.10.2021
- Geotechnischer Bericht in der Fassung vom 21.09.2021
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Stand August 2021
- Historische Erkundung/Luftbildauswertung vom 12.05.2021

I. Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

(WA1) — Beschränkung der Zahl der Wohnungen

2. Maß der baulichen Nutzung

(0,8) — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß

0,4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

(IV) — Zahl der Vollgeschosse zwingend

WH — Wandhöhe

Als Wandhöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt (vgl. Teil B, Ziffer 2.4) bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. Attika.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

E — nur Einzelhäuser zulässig

D — nur Doppelhäuser zulässig

R — nur Reihenhaus zulässig

Baulinie

Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf

Kindertagesstätte

5. Öffentliche Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

F+R — Zweckbestimmung Fuß- und Radweg

P — Zweckbestimmung Parkfläche

W — Zweckbestimmung Wirtschaftsweg

Einfahrt Tiefgarage

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizität

7. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Spielplatz

8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Sickeranlagen

9. Flächen für die Landwirtschaft und den Wald

Flächen für den Wald (Waldrand eingemessen)

10. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

11. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Tiefgaragen

Ga — Zweckbestimmung Garage/Carport

TG — Zweckbestimmung Tiefgarage

Planzeichen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (siehe textliche Festsetzung Nr. 7. Immissionsschutz)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Vermaßung

Firstrichtung

II. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Nutzungsbeschränkung
Im WA 1 - 5 ist gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung 'Gartenbaubetriebe' und gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung 'Tankstellen' nicht zulässig.

1.2 Anzahl der Wohneinheiten
Im WA 1 und WA 2 wird die Anzahl der Wohneinheiten auf 2 Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt.
Im WA 3 wird die Anzahl der Wohneinheiten auf 1 Wohneinheit je Wohngebäude begrenzt.

2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Geschossflächenzahl
Die Geschossflächenzahl wird im WA 1 und WA 2 auf 0,8 begrenzt.
Die Geschossflächenzahl wird im WA 3 auf 1,0 begrenzt.
Die Geschossflächenzahl wird im WA 4 auf 1,2 begrenzt.
Die Geschossflächenzahl wird im WA 5 auf 1,6 begrenzt.

2.2 Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahl wird im WA 1, WA 2, WA 4 und WA 5 auf 0,4 begrenzt.
Die Grundflächenzahl wird im WA 3 auf 0,5 begrenzt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse
Die Anzahl der Vollgeschosse im WA 1-3 wird auf II begrenzt.
Die Anzahl der Vollgeschosse im WA 4 wird mit III Vollgeschossen festgesetzt.
Die Anzahl der Vollgeschosse im WA 5 wird mit IV Vollgeschossen festgesetzt.

2.4 Höhe baulicher Anlagen
Höhenfestsetzungen im WA 1-3:
maximal zulässige Wandhöhe für Gebäude:
max. 7,50 m über der Geländeoberkante des natürlichen Geländes entlang der talseitigen Baufluchtlinie auf topographisch hochster Stelle

Höhenfestsetzungen im WA 4:
maximal zulässige Wandhöhe für Gebäude:
max. 10,50 m über der Geländeoberkante des natürlichen Geländes entlang der talseitigen Baufluchtlinie auf topographisch hochster Stelle

Höhenfestsetzungen im WA 5:
maximal zulässige Wandhöhe für Gebäude:
max. 13,50 m über der Geländeoberkante des natürlichen Geländes entlang der talseitigen Baufluchtlinie auf topographisch hochster Stelle

Höhenfestsetzung für Garagen und Carports:
für beigestellig der Erschließung liegende Grundstücke
max. 3 m über der Geländeoberkante des natürlichen Geländes entlang der talseitigen Baufluchtlinie auf topografisch hochster Stelle

für talseitig der Erschließung liegende Grundstücke
max. 3 m über der Straßenhinterkante bezogen auf die Verkehrsfläche mittig vor der Garage / dem Carport.

2.5 Abstandsflächen
Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und Abs. 6 BayBO sind einzuhalten.
Durch Baulinien und Baugrenzen, die den gesetzlichen Mindestabstand unterschreiten, sind abweichende Abstandsflächenregelungen festgesetzt.
Abweichend von Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 sind Garagen und Carports innerhalb der festgesetzten Flächen als Grenzgaragen zulässig.

3. Bauweise
Im WA 1 - WA 5 wird eine offene Bauweise festgesetzt.
Im WA 1, WA 4 und WA 5 sind nur Einzelhäuser zulässig.
Im WA 2 sind nur Doppelhäuser zulässig.
Im WA 3 sind nur Reihenhäuser zulässig.

4. Abgrabungen und Aufschüttungen
4.1 Aufschüttungen
Geländeauffüllungen für Grundstücke, die oberhalb der Haupterschließung liegen:
Geländeauffüllungen sind bis 1,50 m über das Anschlussniveau der Haupterschließung zulässig. An das Straßenniveau ist durch Abböschung anzuschließen.

Geländeauffüllungen für Grundstücke, die unterhalb der Haupterschließung liegen:
Geländeauffüllungen sind straßenseitig bis auf das Anschlussniveau der Haupterschließung zulässig. Sonstige Aufschüttungen sind mit Böschungen bis max. 1,50 m Höhe zulässig. Mit dem Böschungsfuß ist bei Auffüllungen ein Abstand von mindestens 1,50 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

4.2 Abgrabungen
Abgrabungen sind straßenseitig bis auf das Anschlussniveau der Haupterschließung zulässig. Sonstige Abgrabungen sind mit Böschungen bis max. 1,50 m Höhe zulässig. Abgrabungen zum freien Gelände und zu Nachbargrundstücken hin, müssen mindestens mit dem Geländeniveau der Umgebung angeglichen und zur Grundstücksgrenze hin auslaufen. Mit dem Böschungskamm ist bei Abgrabungen ein Abstand von mindestens 1,00 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

4.3 Stützmauern
Auf dem Grundstück sind Stützmauern zur Gartengestaltung bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. An den Grundstücksgrenzen sind keine Stützmauern zulässig ausgenommen zur Unterfangung grenzständiger Garagen oder Carports sowie deren Zufahrten.

5. Grünordnung
5.1 Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs
Ausgleichsflächen gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung: 55.939 m² für Eingriffe innerhalb des Geltungsbereichs - davon werden auf folgenden Flächen hergestellt:

Nr	Gemarkung	Flur Nr.	Fläche	best. Nutzung	Entwicklungsziel
A1	Eichstätt	155, 163/4	4.621 m² (Teilflächen)	Sukzessionsfläche (Gebüsch)	Wiederherstellung magerer Offenlandflächen
A2	Eichstätt	155	328 m² (Teilfläche)	Laubwald	Bauzeitliche Rodung im Arbeitsstreifen für geplante Kanaltrasse mit anschließender Sukzession

5.2 Private Grünflächen
Je volle 300 m² Fläche einer Bauparzelle ist ein gebietseinheimischer Baum oder ein Obstbaum im Vorgartenbereich zur Gestaltung des Straßenraumes zu pflanzen. Für die Bepflanzung sind ausschließlich autochthone, standortgerechte Laubgehölze, entsprechend der als Bestandteil des Bebauungsplans geltenden Pflanzliste, zu verwenden.

5.3 Öffentliche Grünflächen
Für die Bepflanzung der öffentlichen Grünflachen sind ausschließlich autochthone, standortgerechte Laubgehölze, entsprechend der als Bestandteil des Bebauungsplans geltenden Pflanzliste, zu verwenden. Nadel- und Ziergehölze dürfen nicht gepflanzt werden.

5.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
V1: Die Räumung von Bauflächen sollte zwischen September und Februar außerhalb der Brutzeit von bodenbrütenden Vogelarten (Mitte März bis August) durchgeführt werden. Für den Fall, dass Baufeldräumung und oder Baubeginn innerhalb der o.g. Brutzeit vorgesehen ist, muss vorher eine potenzielle Ansiedlung feldbrütender Vogelarten auf der jeweiligen Eingriffsfläche durch kreuzförmiges Überspannen mit Flatterbändern unterbunden werden (=Vergrämungsmaßnahme). Der Raster sollte so dicht wie möglich sein und 15 m zwischen den Kreuzungspunkten nicht unterschreiten. Die Aufhängungshöhe der Bänder sollte zwischen 0,75 und 1,20 m liegen.
V2: Die Heckenbiotope im Geltungsbereich bleiben erhalten. Gehölzrodungen und Baumfällungen sind auf das notigste zu beschränken. Baume und Hecken im direkten Umfeld (15 m) von Baumaßnahmen sind durch Schutzzäune vor Beeinträchtigungen und Schäden zu schützen.
V3:Gehölzbeseitigungen dürfen nur zwischen Oktober und Februar außerhalb der Vogelschutzzeit (März bis September) erfolgen.
V4: Zur Vermeidung der Anlockung von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten durch Straßen- und Objektbeleuchtung sind geschlossen LED-Lampen mit asymmetrischen Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden. Künstliche Lichtquellen sollen kein kalt-weißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittieren. Ein erhöhter anteil von langen Wellenlängen im Lichtspektrum (Rotlichtanteil), ist vorteilhaft.

5.5 Gartenanlagen
Gartenanlagen sind inseldenterfreundlich zu gestalten und Gartenflächen vorwiegend zu begrünen und wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen. Flächige Schotterungen privater Gartenflächen sind nicht zulässig.

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

6. Nebenanlagen
Nebenanlagen nach § 14 sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen und Baulinienie auf dem Grundstück zulässig, in der Vorgartenzone (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie der erschließenden Verkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze oder -linie) nur eingeschränkt.
Technische Geräte wie Wärmepumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen u.ä. sind in der Vorgartenzone nicht freistehend, sondern nur intergriert in die zulässigen Nebenanlagen und vom öffentlichen Straßenraum nicht sichtbar zulässig. Mit technischen Geräten ist zur jeweiligen Nachbargrenze ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten.
Im WA 1 - 3 wird die Größe der Nebenanlagen in der Vorgartenzone auf 8 m² begrenzt.
Im WA 4 - 5 wird die Größe der Nebenanlagen in der Vorgartenzone auf 20 m² begrenzt.

7. Immissionsschutz
7.1 Verkehrslärm
Schutzbedürftige Räume i.S.d. DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen") in Gebäuden, für deren Außenfassaden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß Planzeichen festgesetzt wurden, sind möglichst so anzuordnen, dass sie über Fenster in Außenfassaden belüftet werden; für die Festsetzungen durch das Planzeichen nicht getroffen sind. Soweit dies nicht möglich ist, müssen die Außenbauteile an den mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden ein gesamtes bewertetes Bauschalldämmmaß R'w,ges i.S.v. Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 aufweisen, das sich gem. Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 unter Berücksichtigung der maßgeblichen Außenlärmpegel La und der jeweiligen Korrekturwerte $K_{Raumart}$ nach Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 für die unterschiedlichen Raumarten ergibt. Dabei sind die Fenster mit schallgedämmten Belüftungseinrichtungen nach DIN 1946-6:2019-12 („Raumlufttechnik") oder gleichwertigen Maßnahmen auszustatten, die sicherstellen, dass auch bei geschlossenen Fenstern die erforderlichen Außenluftvolumenströme nach DIN 1946-6:2019-12 (Raumlufttechnik") eingehalten werden (kontrollierte Wohnraumbelüftung). Alternativ ist auch hier der Einbau anderer passiver Schallschutzmaßnahmen (z.B. nicht zum dauernhaften Aufenthalt genutzte Wintergarten oder vollständig verglaste Balkone, Laubengänge etc.) zulässig. Die maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich aus der Anlage 6 der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Auftragsnummer: 6538.0 / 2021 - FB, vom XX.10.2021, die der Begründung des Bebauungsplans beigefügt ist.
In jedem Baugenehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren ist, unter Berücksichtigung der vorgenannten Vorgaben, der Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2018-01 für das Gesamtgebäude zu führen. Es können Abweichungen von den vorgenannten Absatzen zugelassen werden, wenn durch einen Sachverstandigen ermittelt wird, dass ein geringeres gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges i.S.v. Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 ausreicht, um sicherzustellen, dass die Korrekturwerte K (Raumart) für die jeweiligen schutzbedürftigen Räume gem. Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 eingehalten werden.

7.2 Wärmepumpen
Wärmepumpen sind so aufzustellen, zu betreiben und zu warten, dass sie dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechend, ausreichend gedämmt sind und zu keiner Lärmbelästigung in der Nachbarschaft führen.
Der Beurteilungspegel der vom Gesamtbetrieb der jeweiligen Wärmepumpe ausgehenden Geräusche darf am nächstgelegenen Wohnhaus die festgesetzten Immissionsrichtlwerte von
tagsüber 49 dB(A)
nachts 34 dB(A)
im Allgemeinen Wohngebiet nicht überschreiten. Die Tagzeit beginnt um 6.00 Uhr und endet um 22.00 Uhr.
Geräusche dürfen an den Immissionsorten nicht tonhaltig (Anhang A3.3.5) und nicht ausgeprägt tieffrequent (vorherrschende Energieanteile im Frequenzbereich unter 90 Hertz, vgl. Nr. 7.3 und A.1.5 TA Lärm und DIN 45680 Ausgabe 3 / 1997 und das zugehörige Beiblatt 1) sein.

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Gestaltung der Dächer
1.1 Dachform
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 3 sind bei Hauptgebäuden nur das Satteldach zulässig.
Innerhalb der Allgemeine Wohngebiete WA 4 und WA 5 ist bei Hauptgebäuden nur das Flachdach zulässig.
Für Nebengebäude in den Allgemeine Wohngebieten WA 1 - WA 5 ist das Flachdach oder das Satteldach zulässig. Für Nebengebäude bis 8 m² Grundfläche sind alle Dachformen zulässig.

1.2 Dachneigung
Die zulässige Dachneigung von Satteldächern beträgt bei Haupt- und Nebengebäuden 22-30°.

1.3 Dachmaterial
Die zulässigen Dachmaterialien für Satteldächer sind naturrote, nicht glänzend eingelassene Ziegel.
Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 5 cm stark sein.

1.4 Dachüberstände
Der Dachüberstand an Ortgang und Traufe darf max. 30 cm betragen.

1.5 Dachaufbauten
Dachgauben und Zwerchgiebel sind nicht zulässig.

2. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie (Solarthremie, Photovoltaik, etc.)
Auf den Dachflächen sind Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie parallel zur Dachhaut zulässig. Bei Flachdächern dürfen die Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie die Oberkante des Daches um bis zu 1,50 m überschreiten und genegt sein.
Von den Dachflächen der Hauptgebäude sind mindestens 25 % für erneuerbare Energien zu nutzen.

3. Stellplätze und Garagen
Für Garagen und Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Eichstätt in der jeweils geltenden Fassung zum Zeitpunkt der Bauantragstellung.
Zufahrten zu Garagen und Stellplätze sind nur von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen zulässig. Es sind wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden.
Im WA 4 und WA 5 sind Stellplätze und Garagen als Tiefgarage zu errichten. 10 % der nach der Stellplatzsatzung der Stadt Eichstätt erforderlichen Stellplätze dürfen oberirdisch errichtet werden.
Die Errichtung von Ein- und Ausfahrten an anderer, nicht festgesetzter Stelle, ist nur ausnahmsweise möglich. Die Umbauksten durch die Verlegung der Zufahrt im öffentlichen Bereich hat der Veranlasser, in dessen Interesse die Verlegung erfolgt, zu tragen.

4. Einfriedung
Eine Einfriedung, ist eine Anlage die dazu bestimmt ist, ein Grundstück ganz oder teilweise zu umschliessen, um insbesonder unbefugtes Betreten oder verlassen oder sonstige storende Einwirkungen abzuwehren. Mauerwerk, Natursteinmauerwerk und Gabionen sind als Einfriedung nicht zulässig. Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m und ohne durchgehenden Sockel zulässig. Die Einfriedungen bei Reihen- und Doppelhäusern darf an der gemeinsamen Grundstücksgrenze eine maximale Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.

5. Regenwasserrückhaltung/Zisternen
Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Das Fassungsvermögen muss mindestens 40 Liter pro m² projizierte Dachfläche betragen. Die Zisterne muss mit einem Notüberlauf an den Revisionsschacht angeschlossen werden.

IV. Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

68 — Häuser, Grundstücksgrenzen, Bestand Flurnummer

Versorgungsleitungen (unterirdisch): Gas, Mittelspannung, Steuerungskabel (Schutzzoen 2m)

Kanalleitung, Bestand, im Geltungsbereich zu verlegen

LSG-00565.01 — Landschaftsschutzgebiet

7132-0076-001 — Biotopfläche, Gehölzbestand

Rodungsfläche innerhalb des Geltungsbereichs

Rodungsfläche (nachrichtliche Darstellung)

von Gehölzaufwuchs freizuhaltende Kanaltrasse

Sukzessionsfläche

Höhenlinien

Sträucher, Bestand

Baum, anzupflanzen (Standortvorschlag)

Fließrichtung in Entwässerungsmulde

V. Hinweise

1. Grünordnung
1.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Ausgleichsflächen gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung: 55.939 m² für Eingriffe inner- und außerhalb des Geltungsbereichs - davon werden auf folgenden Flächen hergestellt:

Nr	Gemarkung	Flur Nr.	Fläche	best. Nutzung	Entwicklungsziel
A3	Marienstein	139	7.366 m²	Grünland, Gebüsch	Waldrand, artenreiches Extensivgrünland , Auslichten der Hecken, Sukzession der Lagerfläche
A4 CEF 1	Eichstätt	1134/4	26.334 m²	Acker, Saum, Wirtschaftsweg	Herstellung von artenreichem Extensivgrünland, 2 Blühstreifen
A5 CEF 1	Workerszell	510	10.665 m²	Intensivgrünland, Gebüsch	Herstellung von artenreichem Extensivgrünland, Blühfläche, Gebüschpflege
A6 CEF 1	Workerszell	509	6.842 m²	Grünland, Extensivgrünland, Gebüsch	Herstellung von artenreichem Extensivgrünland
A7	Eichstätt	64 63/3	106 m² 102 m² (Teilflächen)	Laubwald	Bauzeitliche Rodung im Arbeitsstreifen für geplante Kanaltrasse mit anschließender Sukzession

Ausgleichsmaßnahme 1 gemäß saP als Teil der Ausgleichsfläche A3: Als Ausgleich für den Funktionsverlust Gehölzstaumen und Heckenstrukturen für gehölzbrütende Vogelarten (Neuntöter, Grasmücken, Goldammer) im Nahbereich des künftigen Wohngebietes sind im Umfeld Laubgehölze und Heckenstrukturen (bevorzugt Dornengebüsche) neu anzulegen (magesamt mind. 1.000 m²). Geeignet hierzu sind Bereiche der äußeren Wohngebietseingrünung mit Anbindung zur freien Feldflur sowie randliche Grün- und Ausgleichsflächen.

CEF 1 gemäß saP als Teil der Ausgleichsflächen A4, A5 und A6: Als Ersatz für den Lebensraumverlust bzw. Beeinträchtigung von feldbrütenden Vogelarten müssen auf Acker- oder Wiesenflächen mit einem Gesamtflächenumfang von mindestens 2,5 ha drei Blühstreifen mit insgesamt 12.000 m² Fläche angelegt werden (zwei Blühstreifen à 5.000 m², ein Blühstreifen à 2.000 m²).

1.2 Pflanzliste
Die Artenauswahl für die öffentlichen und privaten Grünflachen hat nach folgender Aufstellung zu erfolgen:

Pflanzqualität: Bäume: Hochstamm 2xv Stammumfang 18-20 cm; Sträucher: Stammbusch 2xv Hohe 60-100 cm

Bäume:
- Acer campestre — Feldahorn
- Acer platanoides — Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus — Bergahorn
- Carpinus betulus — Hainbuche
- Juglans regia — Walnuß
- Malus communis — Wildapfel, auch Sorten möglich
- Prunus avium — Vogelkirschel, auch Sorten möglich
- Pyrus communis — Wildbirnel, auch Sorten möglich
- Quercus petraea — Traubeneiche
- Sorbus aucuparia — Vogelbeere
- Tilia cordata — Winterlinde

Sträucher:
- Berberis vulgaris — Berberitze
- Cornus mas — Hurhnuse
- Cornus sanguinea — Roter Hartriegel
- Corylus avellana — Haselnuss
- Crataegus monogyna — Eingriffliger Kreuzdorn
- Euronymus europaea — Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare — Liguster
- Lonicera xylosteum — Gemeine Heckenkirsche
- Mespilus germanica — Echte Mispel
- Prunus spinosa — Schlehdorn
- Rosa arvensis — Kriechrose
- Rosa canina — Hundsrose
- Rosa nitida — Glanzrose
- Rosa rubiginosa — Schottische Heckenrose
- Sambucus nigra — Holunder
- Viburnum lantana — Wolliger Schneeball

1.3 Grenzabstände für Pflanzungen von Bäumen
Für Grenzabstandsflächen für Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gelten die Ausführungen nach Art. 47 und 48 AGBGB.

1.4 Baumpflanzungen
Für Baumpflanzungen wird auf das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 verwiesen.

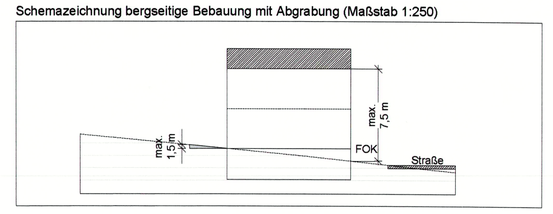
2. Denkmalschutz
Sollem bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage kommen, unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Grabungsbüro Ingolstadt, unverzüglich bekannt zu machen.

3. Immissionen
Landwirtschaft
Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 06.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten - der Fall sein.

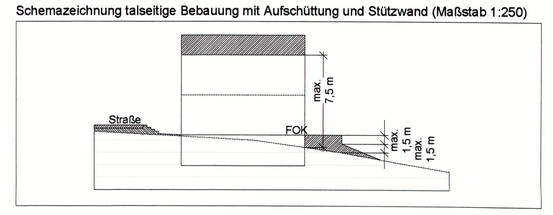
4. Grundwasserschutz, Wasserversorgung und Regenwasserbeseitigung
Es dürfen keine wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
Alle Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgung- und Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht möglich.
Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABL. Nr. 10/1985, S 279 "Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen" soweit wie möglich zu vermeiden.

5. DIN-Normen und Regelungen
Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weitere Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Stadt Eichstätt, Marktplatz 11, 85072 Eichstätt, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Normen sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patent- und Markenamt.

Schemazeichnung bergseitige Bebauung mit Abgrabung (Maßstab 1:250)



Schemazeichnung talseitige Bebauung mit Aufschüttung und Stützwand (Maßstab 1:250)



Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat Eichstätt hat in der Sitzung vom 26.07.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 69 Blumenberg West beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.08.2018 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 22.11.2018 hat am 25.02.2019 im Rahmen einer Bürgerbeteiligung stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der aktualisierten Fassung vom 08.04.2019 hat in der Zeit vom 21.05.2019 bis 28.06.2019 stattgefunden.

4. Die erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.03.2021 hat in der Zeit vom 19.04. bis 21.05.2021 stattgefunden.

5. Die erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.03.2021 hat in der Zeit vom 19.04. bis 21.05.2021 stattgefunden.

6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.10.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.10.2021 bis 03.12.2021 beteiligt.

7. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.10.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.11.2021 bis 03.12.2021 öffentlich ausgelegt.

8. Die Stadt Eichstätt hat mit Beschluss des Stadtrats vom 16.12.2021 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.12.2021 als Satzung beschlossen.

Große Kreisstadt Eichstätt, den 10.01.2022

J. Grienberger, Oberbürgermeister (Siegel)

9. Ausgefertigt

Große Kreisstadt Eichstätt, den 10.01.2022

J. Grienberger, Oberbürgermeister (Siegel)

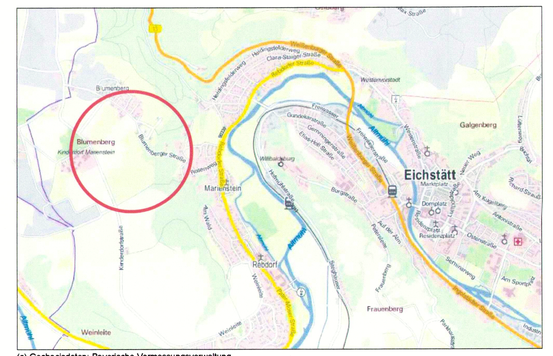
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 10.01.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermannes Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Große Kreisstadt Eichstätt, den 07.02.2022

J. Grienberger, Oberbürgermeister (Siegel)

Gr. Kreisstadt Eichstätt
Landkreis Eichstätt

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 69
"Blumenberg West"



(c) Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Planfertiger:
Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
Forstmeister Versl.-Str. 15 - 85051 Ingolstadt
Tel.: 0841 95813-0 / Fax: 0841 95813-25
E-Mail: info@weinzierl-la.de
WOLFGANG WEINZIERL LANDSCHAFTS-ARCHITEKTEN

Bearbeitet: Rieder, Schindler
Gezeichnet: Schindler
Datum: 25.03.2021, 14.10.2021
Satzungsbeschluss: 16.12.2021
Plan-Nr: A415_121-02
Datei: L:\A415_BP_Blumenberg_Sud_Bahnhof\31_B-Plan_Satzungsbeschluss_begr02_B-Plan

J. Grienberger
1. Bürgermeister

Eichstätt, den.....