Bebauungsplan Nr. 60 „Wintershof-Ost“ mit integriertem Grünordnungsplan

Die Große Kreisstadt Eichstätt erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1548) und der Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl I 1991, S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335) erlässt die Stadt Eichstätt die folgende Satzung:

Teil A: I. Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

- WA – 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- eGE – 1.3.1. eingeschränkte Gewerbegebiete (emissionsbeschränkt) (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,4 – 2.5. Grundflächenzahl
- FH 9,5 m – 2.8. Firsthöhe in Metern als Höchstmaß
- WH 6,5 m – 2.8. Wandhöhe in Metern als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- E – 3.1.1. nur Einzelhäuser zulässig
- ED – 3.1.4. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

- 6.1. Straßenverkehrsflächen
- Feldweg – 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung z.B.: Feldweg
- 6.2. Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 5 Abs.2 Nr.2b, 4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Elektrizität

9. Grünflächen
(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

- Private Grünflächen
- Öffentliche Grünflächen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4, § 40 Abs.1 Nr.13 BauGB)

- V – 10.2. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Versickerungsfläche)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

- Anpflanzen: Bäume
- Erhaltung: Bäume

II. Planzeichen Hinweise

- Hauptgebäude; Nebengebäude (Bestand)
- 285/37 – Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern
- Höhen des Geländes über NN (abgeleitet aus dem digitalen Geländemodell der Bayerischen Vermessungsverwaltung)
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen mit Wohngebäude
- 21,0 – Maßzahl in Metern
- Sichtdreieck
- 4 – Nummerierung Grundstücke
- 16 Meter Bereich um das Versickerungsbecken

Füllschema der Nutzungsschablone

WA	
0,4	WH 6,5 m
FH 9,5 m	E

Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ) | Wandhöhe in Metern als Höchstmaß
Firsthöhe in Metern als Höchstmaß | Zulässige Hausformen

15. Sonstige Planzeichen

- 13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 und Abs.6 BauGB)
- 15.3. Umgrenzung von Flächen für Carports, überdachte Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
- Ga – Garagen
- 15.5. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
- Kanal – Kanal
- 15.6. Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB)
- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
- 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Teil B1: Textliche Festsetzungen für den als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereich (Flst.-Nr. 285, Gmkg. Wintershof)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Festgesetzt werden Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO.

1.2 Die in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden als unzulässig festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten wird die zulässige Grundflächenzahl mit 35 vom 100 (GRZ 0,35) festgesetzt. Auf den als Hinweis dargestellten Grundstücken auf denen auch die Errichtung von Doppelhäusern zulässig beträgt die zulässige Grundflächenzahl hiervon abweichen 40 vom 100 (GRZ 0,4).

2.2 in den Allgemeinen Wohngebieten darf die Wandhöhe von Hauptbaukörpern traufseitig eine Höhe von 6,5 m bezogen auf die Geländeoberfläche nicht überschreiten, gemessen an der Außenseite der Umfassungsmauer (roh) bis zum Schnittpunkt Dachhaut.

2.3 In den Allgemeinen Wohngebieten darf die Firsthöhe von Hauptbaukörpern eine Höhe von 9,5 m bezogen auf die Geländeoberfläche nicht überschreiten. Untergeordnete Bauteile, die diese Höhe überschreiten, sind zulässig.

2.4 In den Allgemeinen Wohngebieten darf die mittlere Wandhöhe von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO eine Höhe von 3,0 m bezogen auf die Geländeoberfläche nicht überschreiten, gemessen an der Außenseite der Umfassungsmauer (roh) bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut.

3. Überbaubare Grundstückflächen, Bauweise

3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten werden die überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten; Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.

3.2 In den Allgemeinen Wohngebieten wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die zulässige Länge der Einzel- und Doppelhäuser dürfen eine Gesamtlänge von 20 Metern nicht überschreiten.

3.3 In den Allgemeinen Wohngebieten ist ausschließlich die Errichtung von Einzelhäusern zulässig. Innerhalb der mittels Planeintrag „ED“ gekennzeichneten Flächen ist auch die Errichtung von Doppelhäusern zulässig.

3.4 In den Allgemeinen Wohngebieten ist die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen ausschließlich in den als Flächen für Nebenanlagen und Garagen festgesetzten Flächen zulässig. Zwischen der Ausfahrt von Garagen oder überdachten Stellplätzen und öffentlicher Straßenverkehrsfläche ein Stauraum von mindestens 5 m Tiefe einzuhalten ist.

3.5 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Nebengebäude bis zu einer Fläche von insgesamt höchstens 20 m^2 (z.B. für Gartengeräte u. ä.) sowie nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude

In den Allgemeinen Wohngebieten ist die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf zwei Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Innerhalb der mit Leitungsrechten zu belastenden festgesetzten Fläche mit der Zweckbestimmung Kanal, wird ein Leitungsrecht in einer Breite von 3 Meter zugunsten der Stadt Eichstätt sowie der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

6. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO

6.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind für die Hauptgebäude ausschließlich Sattel- und Pultdächer zulässig. Die Dachflächen der Gebäude sind mit einer einheitlichen Dachneigung auszubilden. Die zulässige Dachneigung für Satteldächer beträgt 20° bis 38° bezogen auf die Horizontale. Die zulässige Dachneigung für Pultdächer beträgt 20° bezogen auf die Horizontale.

6.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind als untergeordnete Dachaufbauten für Hauptgebäude entweder Schleppgauben oder stehende Gauben zulässig. Die Anzahl der Dachgauben je Dachfläche wird auf zwei begrenzt. Die Breite der zulässigen Gauben darf eine Breite von jeweils 1,5 m nicht überschreiten. Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Zwerchgiebel sind mit einer maximalen Breite von 1/3 der Traufwandlänge zulässig. Dacheinschnitte (Negativgauben) sind unzulässig.

6.3 In den Allgemeinen Wohngebieten darf der Dachüberstand an der Traufe, waagerecht gemessen, eine Tiefe von 0,50 m, am Ortgang eine Tiefe von 0,30 m nicht überschreiten. Der Dachfirst ist über die Längsseite der Gebäude auszubilden.

6.4 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden in Form, Neigung und Deckung dem Hauptgebäude anzupassen. Alternativ können Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen und von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit einem extensiv begrünten Flachdach (Dachneigung max. 5 Grad bezogen auf die Horizontale) gemäß Artenliste D (vgl. Kap. 6.8.2 der Begründung) ausgebildet werden.

6.5 In den Allgemeinen Wohngebieten sind ausschließlich Dacheindeckungen aus roten, braunen und anthrazitfarbenen Dachsteinen zulässig. Auf allen Dächern sind anstelle von Dacheindeckungen auch extensiv begrünte Dächer, gemäß Artenliste (vgl. Kap. 6.7.3 der Begründung), zugelassen. Für untergeordnete Bauteile und Anbauten sind auch Dacheindeckungen aus Blech oder Glas zulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf Dächern mit einer Dachneigung von mehr als 5 Grad ohne Aufständerung zu errichten.

6.6 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Fassaden als verputzte Fassaden in gedeckten Farben zu gestalten. Ebenfalls zulässig sind Verkleidungen aus Holz in naturbelassener Form. Unzulässig sind grelle Farbtöne.

6.7 In den Allgemeinen Wohngebieten müssen Doppelhäuser einheitliche Wand- und Firsthöhen, einheitliche Dachneigungen, -eindeckungen und –überstände sowie gleiche Materialien für die geschlossenen Anteile der Außenwände haben.

6.8 In den Allgemeinen Wohngebieten sind bauliche Einfriedungen als offene Einfriedungen (Zäune) auszuführen. Die Höhe der baulichen Einfriedungen darf eine Höhe von 1,00 m bezogen auf die endgültige Geländeoberfläche nicht überschreiten. Zwischen Terrassen von Doppelhaushälften können hiervon abweichend als Sichtschutz geschlossene Einfriedungen mit einer Höhe von bis 2,0 m und in einer Länge von bis zu 3,5 Metern errichtet werden. Die Errichtung von Zaunsockeln ist unzulässig, soweit es geländetechnisch möglich ist. Zwischen der Unterkante der Einfriedungen und der Geländeoberfläche muss ein lichter Raum von mindesten 0,1 m freigehalten werden. Mauern, Gabionen, Dammschüttungen, Erdwälle und Auffüllungen sind als Einfriedungen unzulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist untersagt.

6.9 In den Allgemeinen Wohngebieten sind erforderliche Stützmauern als Natursteinmauern auszuführen. Zulässig sind auch mit Naturstein verblendete Mauern sowie Gabionen. Die Verwendung von unverblendeten Betonwinkelsteinen, Holz- oder Betonpalisaden sowie Pflanzsteinen ist unzulässig.

6.10 In den Allgemeinen Wohngebieten ist anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem jeweiligen Grundstück und zu versickern und im Weiteren der Regenrückhaltung an der Prinz-Max-Straße zuzuführen. Schachtversickerungen ohne entsprechende Vorreinigung des gesammelten Niederschlagswasser sind im Karstgebiet unzulässig. Eine Punktuelle oder linienhafte Versickerung von Niederschlagswasser ist nur zulässig, wenn nachweislich eine flächenhafte Versickerung über geeigneten Oberboden nicht möglich ist.

Teil B2: Textliche Festsetzungen für den als emissionsbeschränktes Gewerbegebiet festgesetzten Bereich (Flst.-Nrn. 286, 286/2, 286/4, 286/5,286/7, 286/8, Gmkg. Wintershof)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Festgesetzt werden eingeschränkte Gewerbegebiete gemäß § 8 i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO.

1.2 In den eingeschränkten Gewerbegebieten werden die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sowie die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten als unzulässig festgesetzt.

1.3 Festgesetzt werden eingeschränkte Gewerbegebiete gemäß § 8 i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO. Nicht zulässig sind Betriebe der Nahversorgung (z. B. des Lebensmitteleinzelhandels) sowie des Einzelhandels und (im Hinblick auf den Verkauf an letzten Verbraucher) vergleichbaren sonstigen Handels mit:

- Genussmittel / Tabakwaren
- Zeitschriften / Zeitungen
- Blumen
- Bücher, auch antiquarische Bücher
- Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
- Spielwaren inkl. Modellbau
- Bastelartikel
- Bekleidung
- Haus- und Heimtextilien / Kurzwaren (auch Wolle usw.) / Handarbeit, Nähzubehör/ Stoffe
- Kleinteilige Sport- und Campingartikel (beispielsweise kleinere Sportgeräte, Sportschuhe, Hanteln, Fußbälle, kleinere Campingausrüstung, Kocher)
- Fahrräder und Fahrradzubehör
- Kleinteilige Baby- und Kinderartikel (beispielsweise Bekleidung, Spielwaren speziell für Babys und Kleinkinder)
- Schuhe (auch Sportschuhe)
- Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme
- Kleinteilige Elektrowaren (beispielsweise Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen) sowie Unterhaltungselektronik (beispielsweise Rundfunk-, Fernseh-, fototechnische Geräte, Videokameras)
- Telekommunikationsendgeräte / Mobilfunkgeräte und Zubehör
- Computer und Zubehör, Software und Zubehör

2. Immissionsschutz

In den Teilflächen (TF1, TF2, TF3 und TF 4) des eingeschränkten Gewerbegebietes sind ausschließlich Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche das der jeweiligen Teilfläche in der folgenden Tabelle zugeordnete Emissionskontingent L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 06.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	Zulässige Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)	
	tags 06.00 - 22.00 Uhr	nachts 22.00 - 06.00 Uhr
Teilfläche 1 (TF1)	53	38
Teilfläche 2 (TF2)	50	35
Teilfläche 3 (TF3)	57	42
Teilfläche 4 (TF4)	57	42

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5. Bei einer Bebauung im Gewerbegebiet hat der Bauherr mit dem Bauantrag ein Schallschutzgutachten einer anerkannten Fachstelle (§ 26 BImSchG) vorzulegen, woraus hervorgehen muss, dass die zulässigen Emissionskontingente eingehalten werden. Im Falle der Genehmigungsfreistellung muss das erforderliche schalltechnische Gutachten an der Baustelle oder beim Bauherrn von Baubeginn an vorliegen. Beurteilungsgrundlage ist die TA-Lärm.

3. Wasserhaushalt

Anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten und zu versickern. Schachtversickerungen ohne entsprechende Vorreinigung des gesammelten Niederschlagswasser sind im Karstgebiet unzulässig. Eine Punktuelle oder linienhafte Versickerung von Niederschlagswasser ist nur zulässig, wenn nachweislich eine flächenhafte Versickerung über geeigneten Oberboden nicht möglich ist.

Teil B3: Textliche Festsetzungen für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans

1 Grünordnung

1.1 Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume und Gehölzgruppen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind in der jeweils folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

1.2 Je angefangener 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Obst- oder Laubbaum der I. Wuchsklasse oder zwei Obst- oder Laubbäume der II. Wuchsklasse gemäß Artenliste A (vgl. Kap. 6.8.2 der Begründung) zu pflanzen sowie verpflanzte mehrtriebige Sträucher gemäß Artenliste B (vgl. Kap. 6.8.2 der Begründung) im Halbverband von 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen. Die Mindestpflanzqualität muss der Artenliste (vgl. Kap. 6.8.2 der Begründung) entsprechen. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen herzustellen.

1.3 Für das Anpflanzen von Gehölzen innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind die Arten gemäß Artenlisten A und B (vgl. Kap. 6.8.2 der Begründung) zu verwenden.

1.4 Für die anzupflanzenden Einzelbäume innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind jeweils Baumscheiben mit einer Mindestgröße von 6 m² vorzusehen. Die Baumscheiben sind vor einem Befahren und Beparken durch motorisierte Fahrzeuge zu sichern. Für jeden anzupflanzenden Baum innerhalb der Straßenverkehrsfläche ist ein Wurzelraum von mindestens 12 m³ vorzusehen.

1.5 Fensterlose Gebäudeteile mit einer Breite von mehr als 3,5 m sollen, soweit möglich, durch Fassadenbegrünung gemäß Artenliste C (vgl. Kap. 6.8.2 der Begründung) in die Umgebung eingebunden werden.

1.6 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahme ist spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes und der Erschließungsmaßnahmen herzustellen.

1.7 Mit jedem Bauantrag oder Antrag auf Genehmigungsfreistellung ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der die Inhalte der grünordnerischen Festsetzungen nachweist (Maßstab mindestens 1:200).

1.8 Innerhalb der als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind je Grundstück auf mindestens 60 % der jeweiligen Fläche Gehölze zu pflanzen bzw. dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzmaßnahmen müssen auf dem jeweiligen Grundstück spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode erfolgen. Für Neuanpflanzungen sind die Arten der Artenliste der Begründung (Pflanzqualität: mindestens 2x verpflanzt; 2-3 Treibe; 40/60 cm) zu verwenden. Die Pflanzdichte beträgt mindestens 1 Pflanze/m².

2 Wasserhaushalt

2.1 Eine übermäßige Versiegelung der privaten Grundstücksflächen ist zu vermeiden. Stellplätze, Zufahrten und Wege sind versickerungsfähig (z.B. als Drainpflaster) auszubilden. Alternativ können Mulden und/oder Rigolen zur Versickerung vorgesehen werden.

2.2 Öffentliche Verkehrsflächen sind wasserundurchlässig auszubilden.

3 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

3.1 Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff in Natur und Landschaft wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Die Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf einer Teilfläche der Flst.-Nr. 512, Gmkg. Workerszell, Gemeinde Schernfeld. Auf etwa 0,36 ha ist als Ausgleichsmaßnahme ein artenreiches Extensivgrünland mit Lesesteinhaufen zu entwickeln.

3.2 Folgende Maßnahmen sind auf der Ausgleichsfläche umzusetzen:
Im nördlichen Randbereich sind mehrere Lesesteinhaufen als lose Gesteinsschüttung anzulegen.
Das Grünland ist in den ersten Jahren durch mehrmaligen Schnitt auszuhagern. Im Anschluss daran hat eine extensive Pflege des Grünlandes zu erfolgen.
Jeglicher Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

4 Artenschutz

4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für Brutvögel und Fledermäuse

4.1.1 Die Baufeldräumung und Rodungen sind außerhalb der Hauptbrutperiode von Vögeln (Anfang März bis Ende Juli) durchzuführen, d.h. im Zeitraum zwischen Anfang August und Ende Februar. Unvermeidbare Abweichungen hiervon sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

4.1.2 Für die Straßenbeleuchtung sind Lampen mit geringem niederwelligem Strahlungsanteil (Natriumdampfhochdrucklampen), mit UV-absorbierenden Abdeckungen und mit vollständig gekapselten Beleuchtungskörpern zu verwenden.

4.2 Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen für den Apollofalter

4.2.1 Bei mittel- bis langfristig angedachten baulichen Maßnahmen im Bereich der Flurstücknummer 286/2 hat vorab eine erneute Kartierung der Raupenfutterpflanze bzw. der Tagfalter-Art zu erfolgen.

4.2.2 Sofern die Bebauung außerhalb potenzieller Eiablageplätze erfolgt, ist die Durchführung der baulichen Maßnahme unter ökologischer Baubegleitung (mit Absicherung dieser potentiellen Eiablageplätze) zulässig.

4.2.3 Eingriffe in potentielle Eiablageplätze haben im Zeitraum ohne Präsenz stationärer Entwicklungsstadien (Eier, Raupe, Puppe) des Apollofalters zu erfolgen (Ende Juni/ Anfang Juli, der konkrete Zeitpunkt ist vorab durch einen Fachgutachter zu bestimmen).

4.2.4 Hierfür ist das mit „Sedum album“ besiedelte Standortmaterial (Sedumpolster, Plattenschichten) abzutragen und im räumlich-funktionalen Zusammenhang an geeigneter Stelle, d.h. in sonnenexponierter Lage wieder fachgerecht aufzubringen.

Darüber hinaus ist die Wiederherstellung bzw. Optimierung von lebensraumtypischen Hängen durch Entfernung von Gehölzen und zu dichten Gras- bzw. Krautfluren möglich (Förderung von Sedumbeständen).

4.2.5 Die ggf. später umzusetzenden Maßnahmen für den Apollofalter sind rechtzeitig mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Eichstätt abzustimmen.

Teil C: Hinweise

1. Der Bebauungsplan trifft für die emissionsbeschränkten Gewerbegebiete nur Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie zur Lärmkontingentierung. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB.

2. Die Einhaltung der für die Gewerbegebiete festgelegten Emissionskontingente ist für die einzelnen Baugrundstücke im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

3. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist zwischen den Punkten A-B sowie zwischen den Punkten C-D-E-F-G-H-J-K-L-M-N-O-P zugleich Straßenbegrenzungslinie. Die Profilgestaltung innerhalb der Straßenbegrenzungslinie ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

4. Für Pflanzungen ist autochthones Pflanzmaterial (aus ortsnahen Wildbeständen stammendes) zu verwenden. Die Pflanzqualität muss den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der Forschungsanstalt für Landesentwicklung und Landschaftsbau e.V. (FLL) entsprechen.

5. Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

6. Für Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten. Sofern im Näherungsbereich zu bestehenden Kabel- und Rohranlagen Schutzmaßnahmen notwendig werden, sind die hierdurch entstehenden Kosten durch den Veranlasser der Baumpflanzung zu übernehmen.

7. Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG:
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.
Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

8. Allgemeine wasserrechtliche Hinweise:
Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eigenverantwortlich vom Bauherrn und dessen Planer zu berücksichtigen.

   Bei gewerblich genutzten Flächen können je nach Verschmutzung auch die undurchlässige Befestigung von Flächen (z. B. Lagerflächen, Verkehrsflächen) erforderlich machen. Erforderlichenfalls ist das Niederschlagswasser vor der Versickerung zu reinigen. Sofern die Vorgaben der NWFreiV nicht eingehalten werden können ist eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung des Niederschlagswassers erforderlich.

   Es dürfen keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders Baustand zu beachten. Für die Bereiche Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle beim Landratsamt Eichstätt zu beteiligen.

   Sollte für Geländeauffüllungen Fremdmaterial benötigt werden, ist ausschließlich schadstofffreies Material zu verwenden.

9. Für die Parzellen Nr. 1, 2 und 18 sind im 16-Meter-Bereich um das Sickerbecken geeignete Maßnahmen gegen anstehendes Wasser zu treffen. Kellergeschosse sollten vermieden werden und sind ggf. wasserundurchlässig auszuführen.

10. Für bestehende bauaufsichtlich genehmigte bauliche Anlagen (Gebäude, Garagen, Einfahrten, Einfriedungen etc.) besteht Bestandsschutz. Bei Änderung bzw. Erneuerung der Anlage sind die Vorschriften dieser Satzung zu beachten.

11. Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlichen Saisonarbeiten – der Fall sein.

12. Bezüglich der Anpflanzung von Bäumen oder Sträuchern ist die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände (Art. 47 – 50 AGBGB) zu angrenzenden landwirtschaftlichen genutzten Flächen zu berücksichtigen.

13. In Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen.

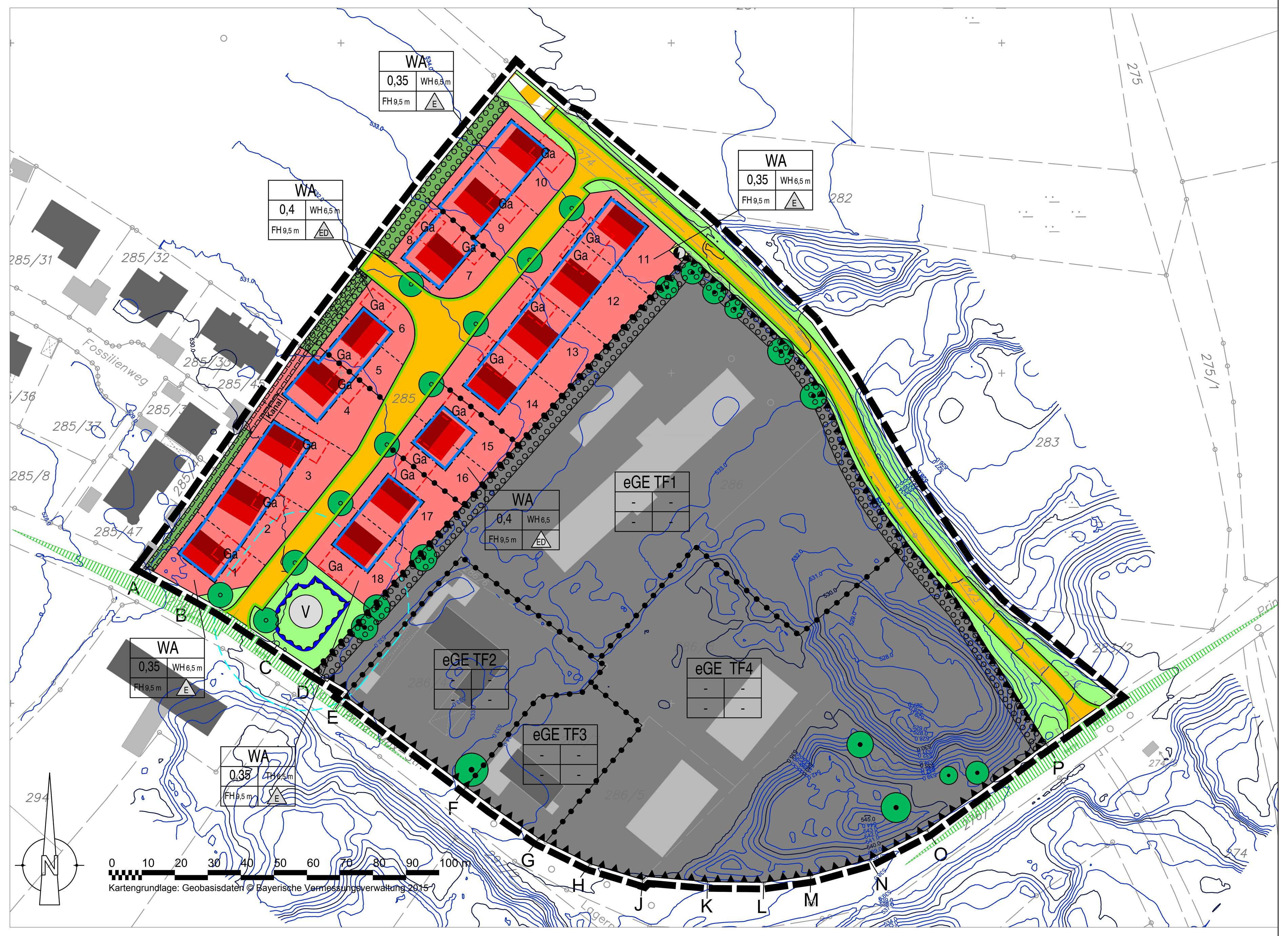
14. Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsfläche, Altablagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen bekannt. Sollten im betroffenen Bereich Altlastenverdachtsfläche bzw. schädliche Bodenveränderungen bekannt werden, sind dies im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und dem Landratsamt Eichstätt zu erkunden, abzugrenzen und gegebenenfalls zu sanieren.

15. Die DIN-Vorschriften, auf die in den Festsetzungen und in der Begründung zu diesem Bebauungsplan verwiesen werden, sowie anderweitig im Bebauungsplan erwähnte Normblätter, Richtlinien, Regelwerke etc. können im Stadtbauamt der Stadt Eichstätt, Marktplatz 11, 85072 Eichstätt während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.

16. Es wird darauf hingewiesen, dass die festgesetzten Lärmkontingente in den Gewerbegebieten aufgrund der Nachbarschaft zur Wohnbebauung im Rahmen der Bauvorhaben ggf. besondere schalltechnische Maßnahmen (Situierung der Gebäude, lärmabschirmende Maßnahmen) erforderlich machen.

17. Die Befahrung des bestehenden Weges auf der planexternen Ausgleichsfläche ist dauerhaft einzustellen.

18. An den Wohngebäuden, die direkt an der Prinz-Max-Straße ermöglicht werden zum Schutz vor Verkehrslärm passive Lärmminderungsmaßnahmen empfohlen (Lärmschutzfenster, indirekte Belüftung).



Teil D: Verfahrensvermerke

1) Der Stadtrat der Stadt Eichstätt hat in der Sitzung vom **06.08.2015** die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60 „Wintershof-Ost“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **14.08.2015** ortsüblich bekanntgemacht.

2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 60 „Wintershof-Ost“ in der Fassung vom **17.05.2016** hat im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung am **08.06.2016** stattgefunden.

3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 60 „Wintershof-Ost“ in der Fassung vom **17.05.2016** hat in der Zeit vom **20.05.2016** bis **30.06.2016** stattgefunden.

4) Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 60 „Wintershof-Ost“ in der Fassung vom **16.05.2017** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **31.05.2017** bis **05.07.2017** beteiligt.

5) Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 60 „Wintershof-Ost“ in der Fassung vom **16.05.2017** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **06.06.2017** bis **05.07.2017** öffentlich ausgelegt.

6) Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 60 „Wintershof-Ost“ in der Fassung vom **27.07.2017** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **11.08.2017** bis **15.09.2017** erneut beteiligt.

7) Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 60 „Wintershof-Ost“ in der Fassung vom **27.07.2017** wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **14.08.2017** bis **20.09.2017** erneut öffentlich ausgelegt.

8) Die Stadt Eichstätt hat mit Beschluss des Stadtrates vom **19.10.2017** den Bebauungsplan Nr. 60 „Wintershof-Ost“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **12.10.2017** als Satzung beschlossen.

9) Die als Satzung beschlossene Fassung des Bebauungsplans Nr. 60 vom **12.10.2017** wurde am **12.04.2018** redaktionell geändert

10) Ausgefertigt

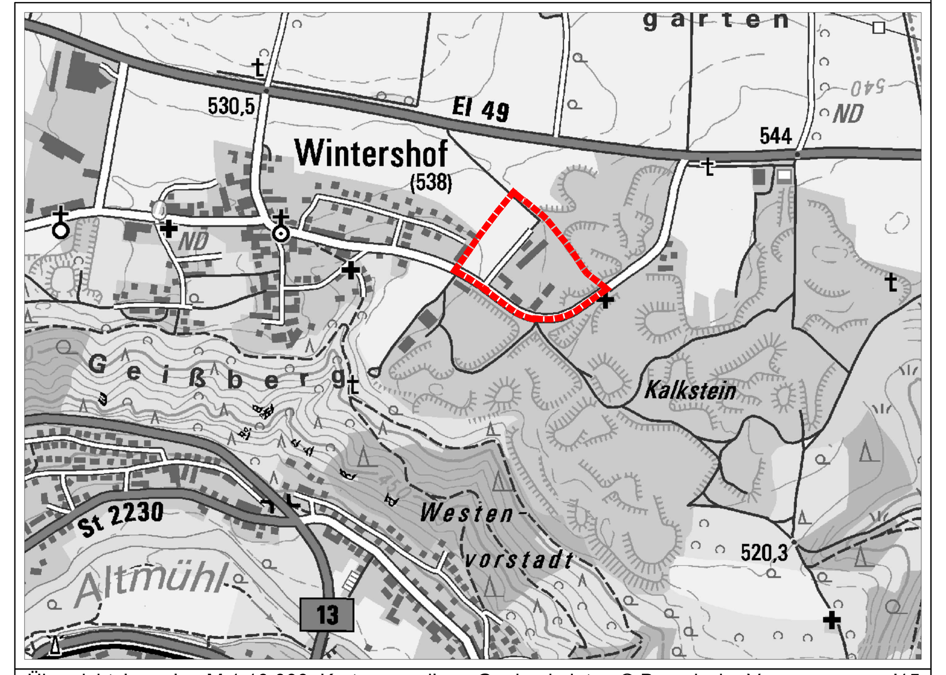
Eichstätt, den ....

(Siegel)
....
(Oberbürgermeister)

11) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 60 „Wintershof-Ost“ wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Eichstätt, den ....

(Siegel)
....
(Oberbürgermeister)



Übersichtslageplan M 1:10.000, Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsv. '15

Stadt Eichstätt
Marktplatz 11
85072 Eichstätt

Bebauungsplan Nr. 60 "Wintershof Ost" mit integriertem Grünordnungsplan

Maßstab	Format	Datum	Plan Nr.:
1:1.000	DIN A1 Überlänge	12.10.2017 red. geändert 12.04.2018	800-11
Projektleitung: Matthias Fleischhauer		Planfassung: Rechtsverbindl. Fassung	

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB
Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg
Tel. (0911) 999876-0
Fax (0911) 999876-54

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497
info@tb-markert.de
https://www.tb-markert.de

TB MARKERT Stadtplaner · Landschaftsarchitekten