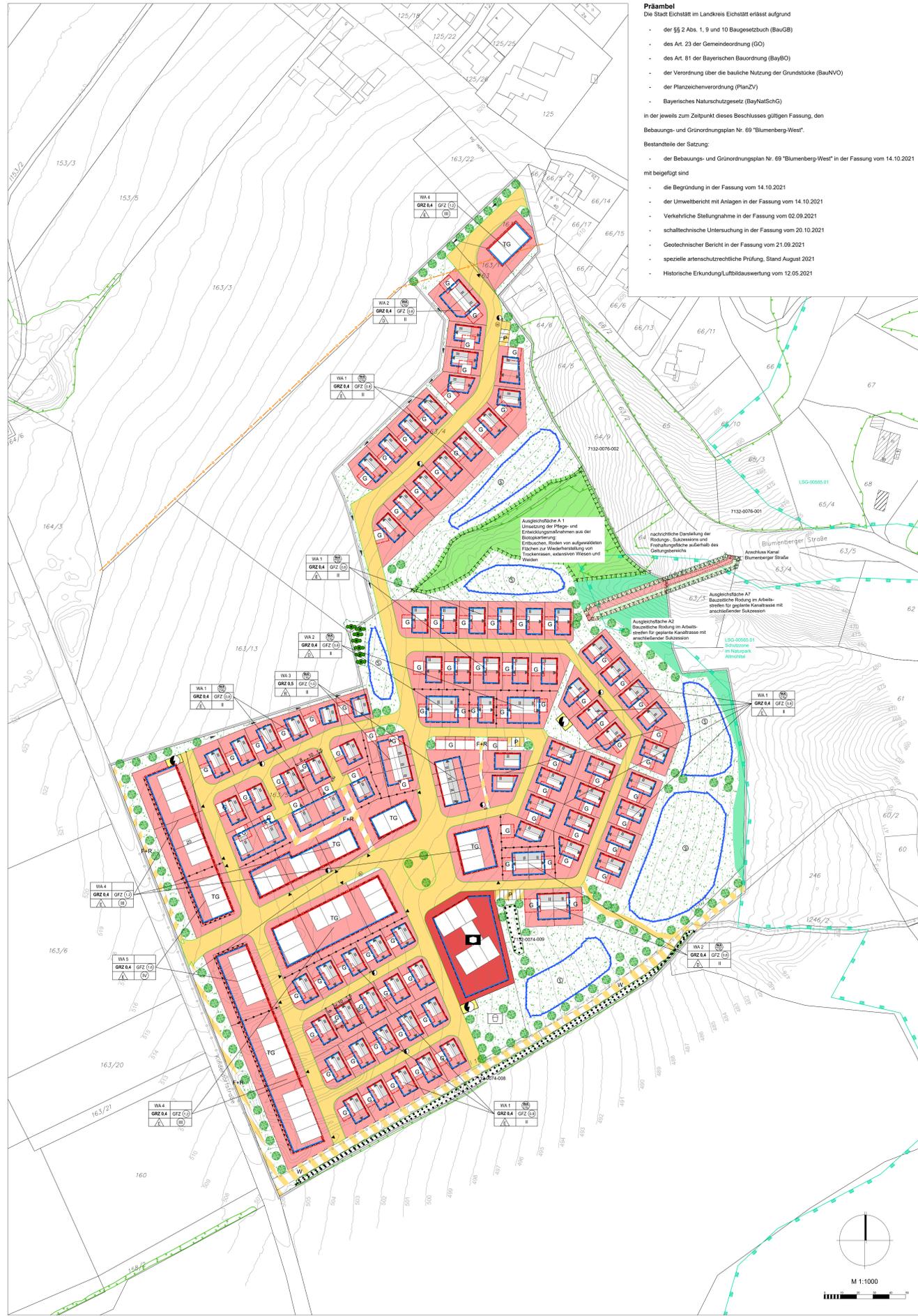


# Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 69 "Blumenberg-West"



**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 Bauweise der Grundstücke (BauVNO)  
- 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
- 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 architektonische Prüfung, Stand August 2021
- historische Erkundung/Luftbildauswertung vom 12.05.2021

- ### I. Zeichenliche Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung**
    - WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauVNO
    - MA Beschränkung der Zahl der Wohnungen
  - Maß der baulichen Nutzung**
    - 0,8 Geschosflächenzahl als Höchstmaß
    - 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
    - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
    - IV Zahl der Vollgeschosse zwingend
    - W 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.
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
    - Einzelhäuser zulässig
    - Doppelhäuser zulässig
    - Reihenhaus zulässig
    - Baulinie
    - Baugrenze
  - Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung, für Güter- und Dienstleistungen, öffentlichen und privaten Bereiche, Flächen für den Sport- und Spielanlagen**
    - Flächen für den Gemeinbedarf
    - Kindertagesstätte
  - Öffentliche Verkehrsflächen**
    - Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
    - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
    - Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
    - P Zweckbestimmung Parkfläche
    - Zweckbestimmung Wirtschaftsweg
    - V Einfahrt Tiefgarage
  - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken**
    - Flächen für Versorgungsanlagen
    - Elektrizität
  - Grünflächen**
    - Öffentliche Grünfläche
    - Spielfeld
  - Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
    - Sickeranlagen
  - Flächen für die Landwirtschaft und den Wald**
    - Flächen für den Wald (Waldrand eingemessen)
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
    - Umzengung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
    - Umzengung von Flächen mit Bindungen für Befestigung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung
  - Sonstige Planzeichen**
    - Umzengung von Flächen für Garagen, Carports und Tiefgaragen
    - Ga Zweckbestimmung Garage/Carport
    - TG Zweckbestimmung Tiefgarage
    - Planzeichen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (siehe technische Festsetzung Nr. 7, Immissionsschutz)
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
    - Vermahlung
    - Früherichtung

- ### II. Textliche Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung**
    - Nutzungsbeschränkung**

Im WA 1 - 5 ist gemäß § 1 Abs. 6 BauVNO die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauVNO ausnahmsweise zulässige Nutzung "Gartenbaubetriebe" und gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauVNO ausnahmsweise zulässige Nutzung "Tanksstellen" nicht zulässig.
    - 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.
  - Maß der baulichen Nutzung**
    - Geschosflächenzahl**

Die Geschosflächenzahl wird im WA 1 und WA 2 auf 0,8 begrenzt. Die Geschosflächenzahl wird im WA 3 auf 1,0 begrenzt. Die Geschosflächenzahl wird im WA 4 auf 1,2 begrenzt. Die Geschosflächenzahl wird im WA 5 auf 1,6 begrenzt.
    - 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.
    - 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.
    - 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 Bauflucht an topographisch höchster Stelle.  
**Höhenfestsetzungen im WA 4:**  
maximal zulässige Wandhöhe für Gebäude: max. 10,50 m über der Geländeoberkante des natürlichen Geländes entlang der talseitigen Bauflucht an topographisch höchster Stelle.  
**Höhenfestsetzungen im WA 5:**  
maximal zulässige Wandhöhe für Gebäude: max. 13,50 m über der Geländeoberkante des natürlichen Geländes entlang der talseitigen Bauflucht an topographisch höchster Stelle.
  - Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie (Solarthermie, 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 geneigt sein. Von den Dachflächen der Hauptgebäude sind mindestens 25 % für erneuerbare Energien zu nutzen.

- ### III. Örtliche Bauvorschriften
- Gestaltung der Dächer**
    - Dachform**

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 3 sind bei Hauptgebäuden nur das Satteldach zulässig. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 4 und WA 5 ist bei Hauptgebäuden nur das Flachdach zulässig. Für Nebengebäude in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 5 ist das Flachdach oder das Satteldach zulässig. Für Nebengebäude bis 8 m Grundfläche sind alle Dachformen zulässig.
    - Dachneigung**

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

Die zulässigen Dachmaterialien für Satteldächer sind naturale, nicht glänzend eingemessene Ziegel. Flachdächer sind mit einer externen Dachbegrünung auszustatten. Die Vegetationsdecke muss mindestens 5 cm stark sein.
    - Dachüberstände**

1.5 Dachüberstände  
Der Dachüberstand an Ortsgang und Traufe darf max. 30 cm betragen.  
1.5 Dachaufbauten  
Dachgauben und Zwerchgebäl sind nicht zulässig.
  - Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie (Solarthermie, 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 geneigt sein. Von den Dachflächen der Hauptgebäude sind mindestens 25 % für erneuerbare Energien zu nutzen.
  - 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 wasserundurchlässige 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 anderen, nicht festgesetzten Stellen, ist nur ausnahmsweise möglich. Die Umkanten durch die Verlegung der Zufahrt im öffentlichen Bereich hat der Veranlasser, in dessen Interesse die Verlegung erfolgt, zu tragen.

- Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und Abs. 6 BayBO sind einzuhalten. Durch Balkone und Baugrenzen, die dem gesetzlichen Mindestabstand unterschreiten, sind abweichende Abstandsflächenregelungen festzusetzen.
- Bauweise**

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

Geländeauflagen für Grundstücke, die oberhalb der Haupterschließung liegen: Geländeauflagen sind bis zu 1,50 m über das Anschlussebene der Haupterschließung zulässig. An das Straßenniveau ist durch Abboschung anzuschließen.
  - Abgrabungen**

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

Abgrabungen sind straßenseitig bis auf das Anschlussebene der Haupterschließung zulässig. Sonstige Abgrabungen sind mit Böschungen bis max. 1,50 m Höhe zulässig. Abgrabungen zum freien Gelände und zu Nachbargrundstücken hin, müssen minimiert und dem Gelände relief der Umgebung angepasst und zur Grundstücksgrenze hin auslaufen. Mit dem Böschungsfuß ist bei Abgrabungen ein Abstand von mindestens 1,00 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.
- 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 grenzübergreifender Garagen oder Carports sowie deren Zufahrten.
- Grünordnung**
  - Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs**

Ausgleichsflächen gemäß naturschutzfachlicher Eingriffregelung: 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, 103/4	4.621 m² (Teilfläche)	Wiederherstellung magerer Offenlandflächen (Gebüsch)	
A2	Eichstätt	155	328 m² (Teilfläche)	Laubwald	Bauzeitliche Rodung im Arbeitsstreifen für geplante Kanaltasse mit anschließender Sukzession
  - Private Grünflächen**

Je volle 300 m² Fläche einer Bauparzelle ist ein gebietsheimischer Baum oder ein Obstbaum im Vorkanalbereich zur Gestaltung des Straßennetzes zu pflanzen. Für die Bepflanzung sind ausschließlich autochthone, standortgerechte Laubgehölze, entsprechend der als Bestandteil des Bebauungsplans geltenden Pflanzliste, zu verwenden. Nadel- und Ziergehölze dürfen nicht gepflanzt werden.
  - Öffentliche Grünflächen**

Für die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen sind ausschließlich autochthone, standortgerechte Laubgehölze, entsprechend der als Bestandteil des Bebauungsplans geltenden Pflanzliste, zu verwenden. Nadel- und Ziergehölze dürfen nicht gepflanzt werden.
  - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

VI: Die Räumung von Baufeldern sollte zwischen September und Februar außerhalb der Brutzeit von bodenbrütenden Vögeln (Mitte März bis August) durchgeführt werden. Für den Fall, dass Baufeldräumung und Bodenbearbeitung im Herbst oder im Frühjahr vorgesehen ist, muss vorher eine potenzielle Anwesenheit bodenbrütender Vögelarten auf der jeweiligen Eingriffsstelle durch kreuzförmige Überspannen mit Flatternetzen unterbunden werden (Vergärungsmaßnahmen). Der Reiter sollte so dicht wie möglich sein und 15 m zwischen den Kreuzungspunkten nicht unterschreiten. Die Aufhängehöhe der Bänder sollte zwischen 0,75 und 1,20 m liegen. VZ: Die Heckenbäume im Geltungsbereich bleiben erhalten (Vergärungsmaßnahmen). Die Reiter sollte so dicht wie möglich sein und 15 m zwischen den Kreuzungspunkten nicht unterschreiten. Die Aufhängehöhe der Bänder sollte zwischen 0,75 und 1,20 m liegen. V3: Gehölzbeseitigungen dürfen nur zwischen Oktober und Februar außerhalb der Vogelschutzzeit (März bis September) erfolgen. V4: Zur Vermeidung der Anlotung von Nachflattern und anderen Fluginsekten durch Straßen- und Objektbeleuchtung sind geschlossene LED-Lampen mit asymmetrischen Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden. Künstliche Lichtquellen sollen kein kaltes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittieren. Ein erheblicher Anteil von langen Wellenlängen im Lichtspektrum (Rotlichtanteile) ist vorzuziehen.
  - Gartenanlagen**

Gartenanlagen sind insektenfreundlich zu gestalten und Gartenflächen vorwiegend zu begrünen und wasserundurchlässig zu belassen oder herzustellen. Flachige Schotterungen privater Gartenflächen sind nicht zulässig.
  - Ablagerungen**

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.
- Nebenanlagen**

Nebenanlagen nach § 14 sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen und Baulinie auf dem Grundstück zulässig, in der Vorkanalzone (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie der erschließenden Verkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze oder -linie) nur eingeschrankt: Technische Geräte wie Wärmepumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen u.ä. sind in der Vorkanalzone nicht freistehend, sondern nur integriert 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 Vorkanalzone auf 8 m begrenzt. Im WA 4 - 5 wird die Größe der Nebenanlagen in der Vorkanalzone auf 20 m begrenzt.
- Immissionsschutz**
  - Verkehrslärm**

Schutzbedürftige Räume (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 geschlossenes bewertes Bauschalldämmmaß R<sub>w,g</sub> (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 Außenlärmpiegel L<sub>a</sub> und der jeweiligen Korrekturwerte K<sub>cor</sub> nach Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 für die unterschiedlichen Räumtypen ergibt. Dabei sind die mit dem mit schallbegrenzten Bauteilen verbundenen Außenlärmpiegel nach DIN 1946-6:2019-12 (Raumlufttechnik) oder gleichwertigen Maßnahmen auszuscheiden, die sicherstellen, dass auch bei geschlossenen Fenstern die erforderlichen Außenlärmpiegel nach DIN 1946-6:2019-12 (Raumlufttechnik) eingehalten werden (kontrollierte Außenraumbeheizung). Alternativ ist auch hier der Einbau anderer passiver Schallschutzmaßnahmen (z.B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten oder vollständig verglaste Balkone, Laubengänge etc.) zulässig. Die maßgeblichen Außenlärmpiegel ergeben sich aus der Anlage 6 der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Auftragsnummer: 6538.0/2021-FB, vom 22.10.2021, die die Begründung des Bebauungsplans bezieht. In jedem Baugenehmigungsverfahren und Genehmigungsverfahren ist unter Berücksichtigung der vorgenannten Vorgaben, der Schallschutzwerte nach DIN 4109-1:2018-01 für das Gesamtschallschutzniveau zu prüfen. Es können Abweichungen von den vorgenannten Angaben zugelassen werden, wenn durch einen Sachverständigen ermittelt wird, dass ein geringeres gesamtes bewertetes Bauschalldämmmaß R<sub>w,g</sub> (S.v. Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01) ausreicht, um sicherzustellen, dass die Korrekturwerte K<sub>cor</sub> (Raumtyp) für die jeweiligen schutzbedürftigen Räume gem. Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 eingehalten werden.
  - Wärmepumpen**

Wärmepumpen sind so aufzustellen, zu betreiben und zu warten, dass sie dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen, ausreichend gedämmt sind und zu keiner Lärmbelästigung in der Nachbarschaft führen. Der Beurteilungspiegel der vom Gesamtbetrieb der jeweiligen Wärmepumpe ausgehenden Geräusche darf im nächstgelegenen Wohnhaus die festgesetzten Immissionsrichtwerte von tagsüber 49 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 heffig (Anhang A3.3.6) und sind dem Immissionsrichtwert unter 10 Hz, 30 Hz, 7.3 Hz und 1.5 Hz LA<sub>rn</sub> und DIN 45680 Ausgabe 3 / 1997 und das zugehörige Beblatt 1 anessen.

Nr	Gemarkung	Flur Nr.	Fläche	best. Nutzung	Entwicklungsziel
A3	Marienstein	139	7.366 m²	Grünland, Gebüsch	Waldrand, artreiches Extensivgrünland, Auslichten der Halde, Sukzession der Lagerfläche
A4	Eichstätt	11344	26.334 m²	Acker, Saum, Wirtschaftsweg	Herstellung von artreichem Extensivgrünland, Z. Bünterfelsen
A5	Wörkzenzell	510	10.685 m²	Intensivgrünland, Gebüsch	Herstellung von artreichem Extensivgrünland, Bünterfelsen, Gebüschfläche
A6	Wörkzenzell	509	6.842 m²	Grünland, Extensivgrünland, Gebüsch	Herstellung von artreichem Extensivgrünland
A7	Eichstätt	64, 63/3	106 m², 102 m² (Teilflächen)	Laubwald	Bauzeitliche Rodung im Arbeitsstreifen für geplante Kanaltasse mit anschließender Sukzession

- Grünordnung**
    - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Ausgleichsflächen gemäß naturschutzfachlicher Eingriffregelung: 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, artreiches Extensivgrünland, Auslichten der Halde, Sukzession der Lagerfläche
A4	Eichstätt	11344	26.334 m²	Acker, Saum, Wirtschaftsweg	Herstellung von artreichem Extensivgrünland, Z. Bünterfelsen
A5	Wörkzenzell	510	10.685 m²	Intensivgrünland, Gebüsch	Herstellung von artreichem Extensivgrünland, Bünterfelsen, Gebüschfläche
A6	Wörkzenzell	509	6.842 m²	Grünland, Extensivgrünland, Gebüsch	Herstellung von artreichem Extensivgrünland
A7	Eichstätt	64, 63/3	106 m², 102 m² (Teilflächen)	Laubwald	Bauzeitliche Rodung im Arbeitsstreifen für geplante Kanaltasse mit anschließender Sukzession
    - Ausgleichsmaßnahme 1 gemäß saP als Teil der Ausgleichsfläche A3:** Als Ausgleich für den Funktionsverlust Gehölzsträucher und Heckenstrukturen für gebölzbrütende Vogelarten (Neuntöter, Grauschnäpper, Göttermilch, Neuhäusler) des Kräftigen Wohngebietes sind im Umfeld Laubgehölze und Heckenstrukturen (bevorzugt Dornengebüsch) neu anzulegen (insgesamt mind. 1.000 m²). Geeignet hierzu sind Bereiche der äußeren Wohngebietseingrenzung mit Anbindung zur freien Feldkur sowie randliche Grün- und Ausgleichsflächen.
    - Ausgleichsmaßnahme 1 gemäß saP als Teil der Ausgleichsfläche A4, A5 und A6:** Als Ersatz für den Flächenverlust bzw. Beeinträchtigung von habitatspezifischen Vogelarten müssen auf Acker- oder Wiesenflächen mit einem Gesamtanbauumfang von mindestens 2,5 ha drei Bünterfelsen mit insgesamt 12.000 m² Fläche angelegt werden (zwei Bünterfelsen à 5.000 m², ein Bünterfelsen à 2.000 m²).
  - Pflanzliste**

Die Artenauswahl für die öffentlichen und privaten Grünflächen hat nach folgender Aufstellung zu erfolgen:

Pflanzqualität:	Bäume	Sträucher	Hochstamm	Zw. Stammumfang	18-30 cm	Stammumfang	Zw. Höhe	60-100 cm									
Bäume:	Acer campestre	Acer platanoides	Acer pseudoplatanus	Carpinus betulus	Juglans regia	Malus communis	Prunus avium	Pyrus communis	Quercus petraea	Sorbus aucuparia	Tilia cordata						
Sträucher:	Berberis vulgaris	Cornus mas	Cornus sanguinea	Corylus avellana	Crataegus monogyna	Elaeagnus angustifolia	Ligustrum vulgare	Lonicera xylosteum	Meibomia germanica	Prunus spinosa	Rosa arvensis	Rosa canina	Rosa rubra	Rosa rugosa	Sambucus nigra	Viburnum lantana	Viburnum tinctoria
  - Grünzonen für Pflanzungen von Bäumen**

In Grünzonen sind Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gelten die Ausfällungen nach Art. 47 und 48 AStGB.
  - Baumplanungen**

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

Soweit bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodenkenntnis zulässig kommt, unterliegen diese der Bodenkundlichen Untersuchung nach Art. 10 Abs. 1 Nr. 1 des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Grabungsbüro Ingolstadt, unverzüglich bekannt zu machen.
- 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 düden sind. Dies kann auch vor 06.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr können an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten - der Fall sein.
  - Grundwasserschutz, Wasserversorgung und Regenwasserbeseitigung**

Es dürfen keine wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten. Alle Bauvorhaben sind vor Bezugsfähigkeit an die zentrale Wasserversorgung- und Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht möglich. Eine Verriegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABL Nr. 10/1985, § 279 "Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen" sowie wie möglich zu vermeiden.
  - DIN-Normen und Regelungen**

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Normen und weitere Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Stadt Eichstätt, Marktplatz 11, 86072 Eichstätt, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Normen sind auch archivarisch hinterlegt beim Deutschen Patent- und Markenamt.

- Einfindung**

Eine Einfindung, ist eine Anlage die dazu bestimmt ist, ein Grundstück ganz oder teilweise zu umschließen, um insbesondere unbefugtes Betreten oder verlassen oder sonstige störende Einwirkungen abzuwehren. Mauerwerk, Natursteinmauerwerk und Giebelle sind als Einfindung nicht zulässig. Einfindungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m und ohne durchgehenden Sockel zulässig. Die Einfindungen bei Reihem- und Doppelhäusern dürfen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze eine maximale Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.
- Regenwassererhaltungsziele**

Das anfallende Oberflächenwasser der Dächern ist über ein getrenntes Leitungssystem 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 Regenwasserkanal angeschlossen werden.

- ### IV. Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme
- Häuser, Grundstücksgrenzen, Bestand Flurnummer
  - Versorgungsleitungen (unterirdisch): Gas, Mittelspannung, Steuerungskabel (Schutzzone 2m)
  - Kanalleitung, Bestand, in Geltungsbereich zu verlegen
  - Landesschutzgebiet
  - Biotope, Gehölzbestand
  - Rodungsfläche innerhalb des Geltungsbereichs
  - Rodungsfläche (nachrichtliche Darstellung)
  - von Gehölzaufwuchs freizuhaltenen Kanaltasse
  - Sukzessionsfläche
  - Höhennoten
  - Sträucher, Bestand
  - Baum, anzupflanzen (Standortvorschlag)
  - Flüchrichtung in Entwässerungsräume

- ### V. Hinweise
- Grünordnung**
    - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Ausgleichsflächen gemäß naturschutzfachlicher Eingriffregelung: 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, artreiches Extensivgrünland, Auslichten der Halde, Sukzession der Lagerfläche
A4	Eichstätt	11344	26.334 m²	Acker, Saum, Wirtschaftsweg	Herstellung von artreichem Extensivgrünland, Z. Bünterfelsen
A5	Wörkzenzell	510	10.685 m²	Intensivgrünland, Gebüsch	Herstellung von artreichem Extensivgrünland, Bünterfelsen, Gebüschfläche
A6	Wörkzenzell	509	6.842 m²	Grünland, Extensivgrünland, Gebüsch	Herstellung von artreichem Extensivgrünland
A7	Eichstätt	64, 63/3	106 m², 102 m² (Teilflächen)	Laubwald	Bauzeitliche Rodung im Arbeitsstreifen für geplante Kanaltasse mit anschließender Sukzession
    - Ausgleichsmaßnahme 1 gemäß saP als Teil der Ausgleichsfläche A3:** Als Ausgleich für den Funktionsverlust Gehölzsträucher und Heckenstrukturen für gebölzbrütende Vogelarten (Neuntöter, Grauschnäpper, Göttermilch, Neuhäusler) des Kräftigen Wohngebietes sind im Umfeld Laubgehölze und Heckenstrukturen (bevorzugt Dornengebüsch) neu anzulegen (insgesamt mind. 1.000 m²). Geeignet hierzu sind Bereiche der äußeren Wohngebietseingrenzung mit Anbindung zur freien Feldkur sowie randliche Grün- und Ausgleichsflächen.
    - Ausgleichsmaßnahme 1 gemäß saP als Teil der Ausgleichsfläche A4, A5 und A6:** Als Ersatz für den Flächenverlust bzw. Beeinträchtigung von habitatspezifischen Vogelarten müssen auf Acker- oder Wiesenflächen mit einem Gesamtanbauumfang von mindestens 2,5 ha drei Bünterfelsen mit insgesamt 12.000 m² Fläche angelegt werden (zwei Bünterfelsen à 5.000 m², ein Bünterfelsen à 2.000 m²).
  - Pflanzliste**

Die Artenauswahl für die öffentlichen und privaten Grünflächen hat nach folgender Aufstellung zu erfolgen:

Pflanzqualität:	Bäume	Sträucher	Hochstamm	Zw. Stammumfang	18-30 cm	Stammumfang	Zw. Höhe	60-100 cm									
Bäume:	Acer campestre	Acer platanoides	Acer pseudoplatanus	Carpinus betulus	Juglans regia	Malus communis	Prunus avium	Pyrus communis	Quercus petraea	Sorbus aucuparia	Tilia cordata						
Sträucher:	Berberis vulgaris	Cornus mas	Cornus sanguinea	Corylus avellana	Crataegus monogyna	Elaeagnus angustifolia	Ligustrum vulgare	Lonicera xylosteum	Meibomia germanica	Prunus spinosa	Rosa arvensis	Rosa canina	Rosa rubra	Rosa rugosa	Sambucus nigra	Viburnum lantana	Viburnum tinctoria
  - Grünzonen für Pflanzungen von Bäumen**

In Grünzonen sind Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gelten die Ausfällungen nach Art. 47 und 48 AStGB.
  - Baumplanungen**

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

Soweit bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodenkenntnis zulässig kommt, unterliegen diese der Bodenkundlichen Untersuchung nach Art. 10 Abs. 1 Nr. 1 des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Grabungsbüro Ingolstadt, unverzüglich bekannt zu machen.
- 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 düden sind. Dies kann auch vor 06.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr können an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten - der Fall sein.
  - Grundwasserschutz, Wasserversorgung und Regenwasserbeseitigung**

Es dürfen keine wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten. Alle Bauvorhaben sind vor Bezugsfähigkeit an die zentrale Wasserversorgung- und Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht möglich. Eine Verriegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABL Nr. 10/1985, § 279 "Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen" sowie wie möglich zu vermeiden.
  - DIN-Normen und Regelungen**

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Normen und weitere Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Stadt Eichstätt, Marktplatz 11, 86072 Eichstätt, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Normen sind auch archivarisch hinterlegt beim Deutschen Patent- und Markenamt.

- ### VI. Planfertiger
- Bearbeitet: Rieder, Schindler  
Gezeichnet: Schindler  
Datum: 25.03.2021, 14.10.2021  
Satzungsbeschluss: 16.12.2021  
Plan-Nr.: A415\_121-02  
Datum: 14.01.2021, 14.10.2021, 16.12.2021, 14.10.2021  
Eichstätt, den.....

