



**SATZUNG**

Die Stadt Eichstätt erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den Bebauungsplan Nr. 72 „Seidlkreuz Nord“ als Satzung.

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom ..... und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

**§ 2 Bestandteile dieser Satzung**

- 1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 und
- 2. Textlichen Festsetzungen

**§ 3 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Art der baulichen Nutzung**
  - Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Sport + Spiel“ sowie „Bayerisches Rotes Kreuz“ (BRK) festgesetzt.
  - Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sport + Spiel“ ist ausschließlich eine Sporthalle sowie weitere Sport und Spielanlagen zur schulischen Nutzung zulässig.
  - Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „BRK“ ist ausschließlich die Errichtung von Gebäuden für Verwaltungsräume, Räume für den Blutspendedienst, Seminarräume, Lageräume sowie Garagen einschließlich LKW-Waschanlage zur Nutzung durch den Fuhrpark des Bayerischen Roten Kreuzes zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
  - Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung BRK beträgt die Grundflächenzahl 60 vom 100 (GRZ 0,6).
  - Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Sport Spiel beträgt die Grundflächenzahl 30 vom 100 (GRZ 0,3).
  - Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
  - Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen darf die Traufhöhe von Hauptgebäuden eine Höhe von 7,5 Metern bezogen auf die Geländeoberfläche nicht überschreiten.
  - Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche darf die Firsthöhe von Hauptgebäuden eine Höhe von 12,0 Metern bezogen auf die Geländeoberfläche nicht überschreiten.
  - Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche darf die Traufhöhe von Nebengebäuden und Garagen eine Höhe von 4,5 Metern bezogen auf die Geländeoberfläche nicht überschreiten.

- Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**
  - Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten; Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.
  - Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen sind Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Gemeinbedarfsflächen Zubehöranlagen (Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO entsprechend) zulässig.
  - Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen wird die offene Bauweise festgesetzt.

- Örtliche Bauvorschriften nach 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO**
  - Dächer sind als Satteldach auszubilden. Die zulässige Dachneigung beträgt mindestens 20° und max. 30 Grad, jeweils bezogen auf die Horizontale; Alternativ sind begrünte Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 5 Grad bezogen auf die Horizontale zulässig.
  - Fassaden sind in hellen Farbtönen auszuführen.
  - Stellplätze, Wege und Zufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten (z. B. als Drainpflaster).

- Grünordnung**
  - In den Gemeinbedarfsflächen ist je voller 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum der Artenliste zu pflanzen. Die Standorte sind frei wählbar.
  - Die dem BRK zugeordnete Stellplatzfläche ist mit Baumpflanzungen zu gliedern. Je 10 Stellplätze sind 2 heimische, standortgerechte Laubbäume der Artenliste zu pflanzen.

- Innerhalb der als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind auf mindestens 60 % der Fläche Bäume und Sträucher in Gruppen anzupflanzen. Zwischen Bäumen ist ein Abstand von 10 Metern und zwischen Sträuchern ein Abstand von 1 m einzuhalten.**

- Innerhalb der als Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen ist der Gehölzbestand dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.**
- Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen- Rasen- oder Bodendeckflächen mit Einsatz von Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.**

- Die Pflanzmaßnahmen müssen spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigstellung erfolgen. Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Es gelten die Mindestpflanzqualitäten der Artenliste.**

- Artenliste**
  - Bäume**

I. Wuchsklasse  
(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 18-20 cm)

    - Acer platanoides*
    - Betula pendula*
    - Fraxinus excelsior*
    - Tilia cordata*
    - Spitzahorn*
    - Weiß-Birke*
    - Gemeine Esche*
    - Winterlinde*

- Sträucher**

(Pflanzqualität: mindestens 2x verpflanzt; Mindestgröße: 60-100 cm)

  - Carpinus betulus*
  - Corylus avellana*
  - Cornus sanguinea*
  - Crataegus monogyna*
  - Crataegus oxyacantha*
  - Ligustrum vulgare*
  - Lonicera xylosteum*
  - Prunus spinosa*
  - Rosa canina*
  - Hainbuche*
  - Haselnuss*
  - Bluthartiegel*
  - Eingriffeliger Weißdorn*
  - Zweigriffeliger Weißdorn*
  - Liguster*
  - Rote Heckenkirsche*
  - Schlehe*
  - Hunds-Rose*

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- CEF-Maßnahmen**
  - Erforderliche Gehölzrodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeiten ausschließlich vom 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen.
  - Wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt!
- Immissionsschutz**  
Wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt.
- Niederschlagswasser**  
Unverschmutztes Niederschlagswasser ist dezentral über die belebte Oberbodenschicht zu versickern oder einem Sammelbehälter zuzuführen.
- Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft**  
Wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt.

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

Im Bebauungsplan wird nachrichtlich die Anbauverbotszone der Staatsstraße St 2225.

**HINWEISE**

- Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. Eine erlaubnisfreie Niederschlagsversickerung ist möglich, wenn die Vorgaben der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) i.V.m. der TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) eingehalten werden.
- Die gemäß Satzung erforderlichen Pflanzmaßnahmen sind mit Angabe der Pflanzqualität in den jeweiligen Antragsunterlagen nachzuweisen.
- Notwendige Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen sind ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.
- Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.
- Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.
- Die DIN-Normen, auf die in den Festsetzungen und in der Begründung zu diesem Bebauungsplan verwiesen werden, sowie anderweitige im Bebauungsplan erwähnte Richtlinien, Regelwerke etc. sind bei der Stadt Eichstätt, Marktplatz 11, 85072 Eichstätt, Zimmer XY während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.
- Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen und belastetes Bodenausub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.
- Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmal-schutzbehörde 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.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Stadtrat der Stadt Eichstätt hat in der Sitzung vom 14.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 72 „Seidlkreuz Nord“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 72 „Seidlkreuz Nord“ in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 72 „Seidlkreuz Nord“ in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 72 „Seidlkreuz Nord“ in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 72 „Seidlkreuz Nord“ in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Eichstätt hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... den Bebauungsplan Nr. 72 „Seidlkreuz Nord“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt

Eichstätt, den .....

(Siegel) .....

(Oberbürgermeister)

8) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 72 „Seidlkreuz Nord“ wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Eichstätt, den .....

(Siegel) .....

(Oberbürgermeister)

**FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

<p>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)</p> <p>GRZ 0,4 2.5. Grundflächenzahl</p> <p>III 2.7. Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß</p> <p>TH 12,4 m 2.8. Traufhöhe, als Höchstmaß</p>	<p>13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)</p> <p>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)</p> <p>13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25b, Abs.6 und § 41 Abs.2 und § 213 BauGB)</p> <p>15. Sonstige Planzeichen</p> <p>15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)</p> <p>15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)</p>
<p>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)</p> <p>3.5. Baugrenze</p>	<p>4.1. Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Bayerisches Rotes Kreuz</p> <p>4.2. Flächen für Sport- und Spielanlagen</p>
<p>4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)</p>	<p>4.1. Ga Garagen</p>
<p>6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)</p> <p>6.1. Straßenverkehrsflächen</p> <p>6.2. Straßenbegrenzungslinie</p> <p>6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</p>	<p>Anforderungen an die Gestaltung</p> <p>SD Dachform</p> <p>35° - 45° Dachneigung, als Mindest- und Höchstmaß</p> <p>963/8 Flurstücksgrenzen und Flurnummern</p> <p>1 Bestandsgebäude mit Hausnummern</p>

**PLANGRUNDLAGE**



Übersichtslageplan M 1:5000, Kartengrundlage © Geobasisdaten Bay. Verm.-verwaltung 2019

Große Kreisstadt Eichstätt  
Marktplatz 11  
85072 Eichstätt

**Bebauungsplan Nr. 72 "Seidlkreuz Nord" mit integrierter Grünordnung**

Format	letzte Änderung:	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
DINA1	30.07.2020	16.07.2020	1043-2
TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt Matthias Fleischhauer, Stadtplaner Adrian Merdes, Stadtplaner		Planfassung:	
Bearbeitung: Matthias Fleischhauer Nadja Skutala		Unterschrift des Planers:	
Pillereuther Str. 34 90459 Nürnberg Amberg-Weilburg PR 286 USt-IdNr. DE31589457		Tel. (0911) 99876-0 Fax (0911) 99876-54 info@tb-markert.de https://www.tb-markert.de	
TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekten		Vorentwurf	