

Präambel

Die Stadt Eichstätt erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 und des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) den

Bebauungsplan Nr. 71 "Wohnanlage Fränkisches Überlandwerk Westenstraße"

als Satzung.

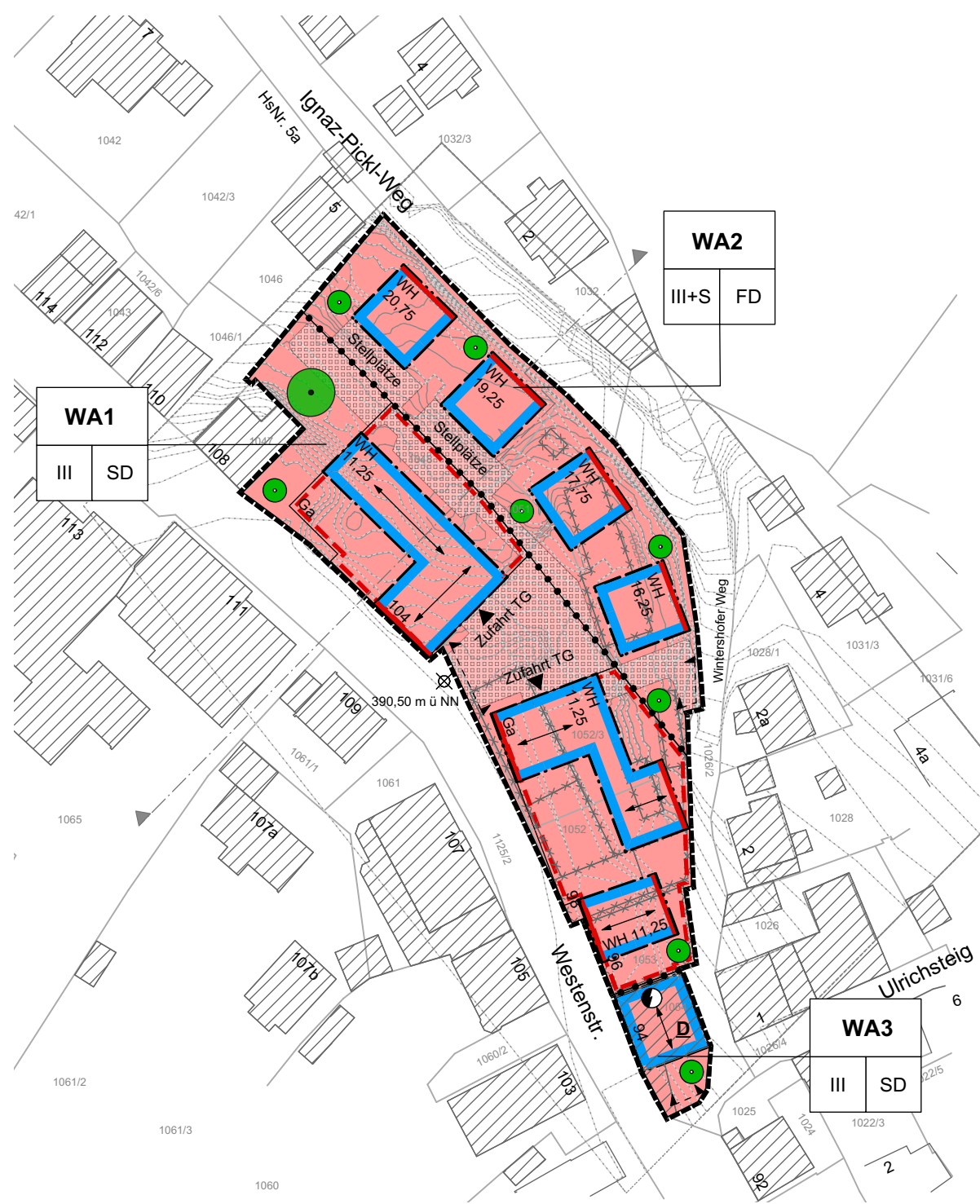
Die o.a. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung. Die Stadt Eichstätt hat im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses zugleich die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Bestandteile der Satzung sind:

- A) Planzeichnung
- B) Festsetzung durch Planzeichen
- C) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- D) Festsetzung durch Text
- E) Textliche Hinweise
- F) Verfahrensvermerke

Der Satzung beigelegt ist die Begründung vom XX.XX.XXXX.

A) Planzeichnung M 1:1.000



B) Festsetzungen durch Planzeichen

(gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO und PlanZV 1990)

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA 1	Art der baulichen Nutzung i.V.m. D) 1.1): Allgemeines Wohngebiet Differenzierung der zulässigen Nutzungen in WA1, WA2 und WA3 gem. D) 1.1)
	Maß der Nutzung i.V.m. D) 1.2):
III	max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO - Beispiel: max. 3 Vollgeschosse
+S	zusätzlich zulässiges Staffelgeschoss mit max. 2/3 der Fläche des darunter liegenden Geschosses.

z.B. WH 11,25 max. zulässige Wandhöhe § 18 BauNVO über Höhenbezugspunkt 390,50 m ü NN
Beispiel: Wandhöhe max. 11,25 m

Baulinien und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

	Baulinie
	Baugrenze

Dachform und Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO)

Zulässige Dachformen i.V.m. D) 2.1):

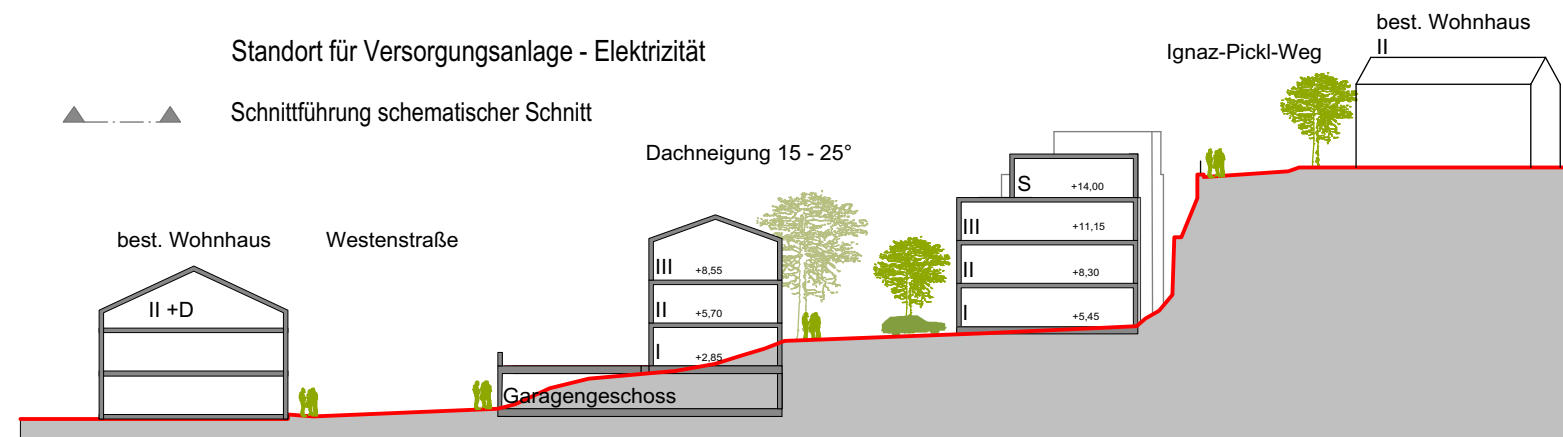
	Satteldach
	Flachdach
	Hauptfirstrichtung

Sonstige Planzeichen als Festsetzung

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Garagengeschoss i.V. m. D 1.2) sowie D 1.5)
	zulässige Zu- und Abfahrtsbereiche
	Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung
	Baum zu erhalten (Walnussbaum)

C) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

	Bestandsgebäude
	Abbruch
	Flurstücksgrenze
1051	Flurstücksnummer
94	Hausnummer
	Höhenlinie
	private Erschließungsfläche mit Stellplätzen
	mögliche Zufahrt TG
	Baum zu pflanzen i.V.m. D) 1.6 Abs. 3
	Höhen-Bezugspunkt 390,50 m ü NN
	Baudenkmal
	Standort für Versorgungsanlage - Elektrizität
	Schnittführung schematischer Schnitt



Schematischer Schnitt als Hinweis M 1:500

D) Festsetzung durch Text

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

(1) Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

(2) In WA1 und WA2 sind zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

In WA1 und WA2 können ausnahmsweise zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe

(3) In WA3 ist die Art der Nutzung gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO)

(1) Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

(2) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 60 vom Hundert überschritten werden. Dazu zählen auch Garagengeschosse.

(3) Die Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhe erfolgt durch Planzeichnung. Als Wandhöhe gilt das Maß vom festgesetzten Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Als Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) wird $\pm 0 = 390,50$ m üNN definiert.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB)

(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Untergeordnete Bauteile gemäß Art. 6 Abs. 8 BayBO dürfen bis max. 1,50 m über die Baugrenzen hinaus errichtet werden. An den festgesetzten Baulinien sind vorspringende untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker etc. nicht zulässig. Vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Gesimse und Dachüberstände sind auch an Baulinien zulässig.

(2) Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden abweichende Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO festgesetzt.

(2) Carports und offene Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

1.5 Garagengeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

(1) In den durch Planzeichen festgesetzten Bereichen sind Garagengeschosse zulässig, die zur Westenstraße hin oberirdisch in Erscheinung treten. Garagengeschosse werden nicht auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet.

(2) In Garagengeschossen sind neben Stellplätzen auch Technikflächen, Verkehrsflächen und Kellerräume zulässig.

1.6 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

(1) Nicht überbaubare Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

(2) Die nicht überbauten Teile der Garagengeschosse sind mindestens zu 50% intensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

(3) Pro Bauraum ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Die Arten sind den Pflanzlisten unter Punkt 6. der Hinweise zu entnehmen. Es ist nachfolgende Pflanzqualität zu verwenden: Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv., m.B. STU 12/14 cm.

2. Örtliche Bauvorschriften gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO)

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen

(1) Fassaden:
Außenwände der Wohngebäude sind verputzt auszuführen. Alternativ sind Holzverkleidungen - auch in Teilbereichen der Fassaden - zulässig.
Davon abweichend müssen die frei sichtbaren Außenwandflächen von Tiefgaragen, Untergeschossen etc. entlang der Westenstraße folgende Oberflächenqualität erhalten:
- gestockte oder sandgestrahlte oder scharierte Oberfläche oder alternativ
- Vorsatzschale aus Naturstein oder Naturstein-Vorhangfassade.

Die sichtbaren Außenwandflächen der Garagengeschosse sind mit Öffnungen so zu planen, dass maximal 5 Meter geschlossene Ansichtsbreite zwischen Öffnungen verbleibt.

(2) Dachformen, Dachneigungen und Eindeckungen:
Satteldächer sind mit einer Neigung zwischen 15° und 25° auszuführen und mit naturroten oder naturgrauen, nicht engobierten Ziegeln oder Betondachsteinen zu decken. Aufenthaltsflächen auf Flachdächern sind zulässig.

(3) Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachoberlichter
Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachoberlichter sind zulässig.

E) Textliche Hinweise

1. Allgemeiner Hinweis
Die Planzeichnung ist für Maßentnahme nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

2. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten
Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen, bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren. Für den Bereich Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle im Landratsamt Eichstätt zu beteiligen. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies gilt besonders während der Bauzeit.

3. Bodendenkmäler
Im Umgriff des Bebauungsplans liegen die Bodendenkmäler:
- D-1-7033-0082, Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der äußeren Westenvorstadt von Eichstätt.

Im Bereich von Bodendenkmälern und vermuteten Bodendenkmälern bedürfen Bodeneingriffe aller Art gemäß Art. 7.1 DSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

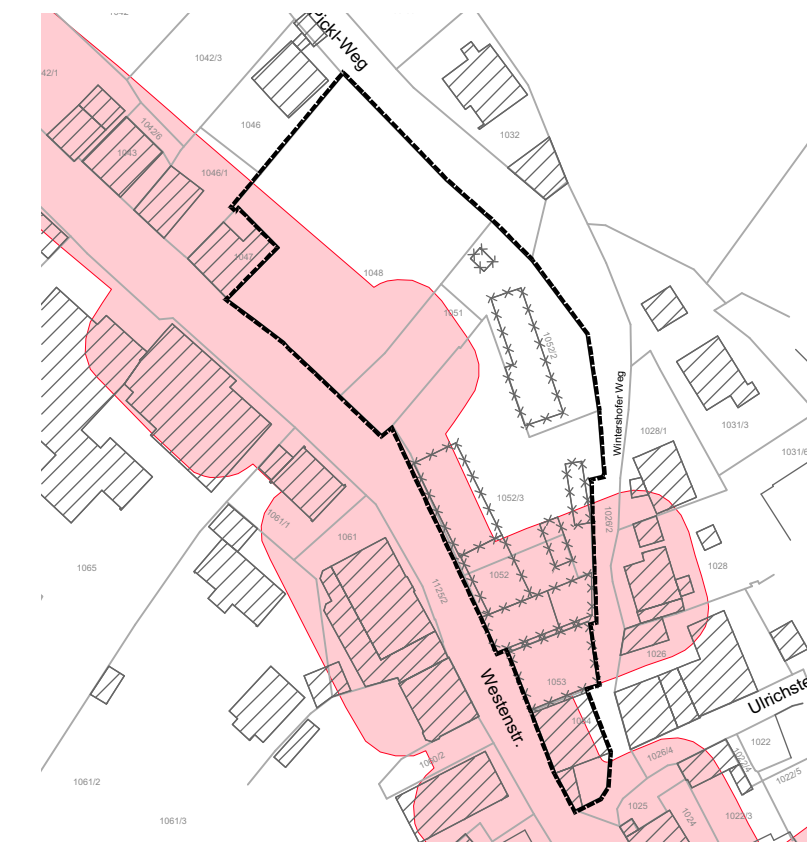


Abbildung: Bodendenkmäler (M 1:1.500)

4. Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft
Notwendige Gehölzbeseitigungen sind in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar durchzuführen. Beim Abbruch von Gebäuden ist durch geeignete Maßnahmen sicher zu stellen, dass keine geschützten Tierarten (wie z.B. Fledermäuse) in Mitleidenschaft gezogen werden.

5. Brandschutz und Rettungswege
Zu beachten sind die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr.
Für Aufenthaltsräume, die nicht von der Drehleiter aus erreicht werden können, kann die Rettung per Steckleiter (bis 7 m Höhe erfolgen). Alternativ ist ein zweiter baulicher Rettungswege vorzusehen.

6. Pflanzlisten

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle
Alnus incana	- Grau-Erle
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus intermedia	- Vogelbeere
Tilia cordata	- Winter-Linde

sowie Obstgehölze in Sorten

F) Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Eichstätt hat in der Sitzung vom 27.06.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71 "Wohnanlage Fränkisches Überlandwerk Westenstraße" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Auslegungbeschluss erfolgte durch den Planungs-, Bau- und Umweltausschuss und wurde am XX.XX.XXXX ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom XX.XX.XXXX wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX öffentlich ausgelegt.

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom XX.XX.XXXX wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX beteiligt.

4. Die Große Kreisstadt Eichstätt hat mit Beschluss des Stadtrats vom XX.XX.XXXX den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom XX.XX.XXXX als Satzung beschlossen.

....., den

(Große Kreisstadt Eichstätt) (Siegel)

Oberbürgermeister

5. Ausgefertigt

....., den

(Große Kreisstadt Eichstätt) (Siegel)

Oberbürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am XX.XX.XXX 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 jedermanns 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.

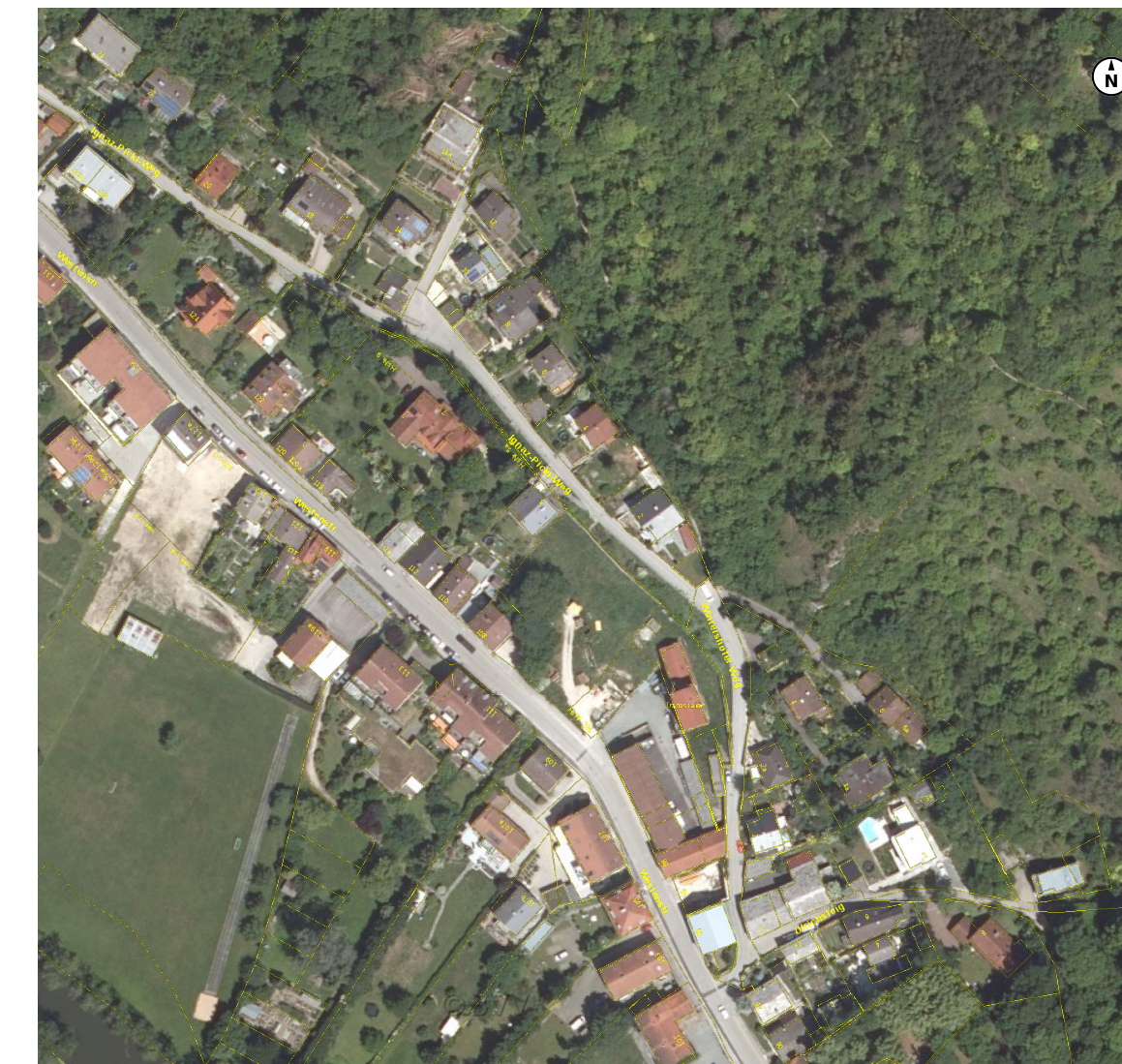
....., den

(Große Kreisstadt Eichstätt) (Siegel)

Oberbürgermeister

STADT EICHSTÄTT

BEBAUUNGSPLAN NR. 71
"Wohnanlage Fränkisches Überlandwerk Westenstraße"
EINFACHER BEBAUUNGSPLAN NACH § 30 Abs. 3 BauGB



PLANUNG: STADT EICHSTÄTT

DÖMGES ARCHITEKTEN

Boeckstraße 38 D-93051 Regensburg
T +49 941 99 20 60 F +49 941 99 20 66 6
info@doemges.ag doemges.ag

Entwurfsstand vom 18.06.2020
Beschluss vom XX.XX.2020

