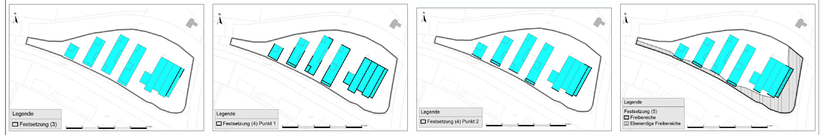
Bebauungsplan Nr. 77 "Freiwasser"

Ergänzende Planzeichnungen Schallimmissionsschutz (vgl. textliche Festsetzung Nr. 6): (unmaßstäblich)



Dieser Bebauungsplan enthält Festsetzungen nach:

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 01.01.2024, zuletzt geändert am 20.12.2023
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 03.07.2023
Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14. Juni 2021
Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. vom 14.08.2007, zuletzt geändert am 23. Dezember 2024

I. Zeichnerische Festsetzungen

Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

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

MU — Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO

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

0.8 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung:

TG — Tiefgarage

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

NF — Notausfahrt Feuerwehr (Einsatzfahrt)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen

Zweckbestimmung:

NL — Naturnahe Landschaft mit Retentionsfunktion

Maßnahmen zum Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB)

Zweckbestimmung:

RF — Retentionsfläche

Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 44 BNatSchG)

Erhaltung von Bäumen

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Zeichnerische Darstellungen ohne Normcharakter

Bestehende Grundstücksgrenze

1732 — Flurnummer

Gebäude Bestand

Geplante Grundstücksgrenze

II. Textliche Festsetzungen

Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

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

   Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 6a Abs. 3 BauNVO im urbanen Gebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

   Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO sind im urbanen Gebiet oberhalb des ersten Geschosses in den vier westlichen Baufeldern und oberhalb des zweiten Geschosses in den übrigen Baufeldern nur Wohnungen zulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

   Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen im urbanen Gebiet durchgängig Treppenhäuser mit vier Vollgeschossen zulässig.

3. **Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

   Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO dürfen die festgesetzten Baugrenzen an den Ost- und Westseiten der Baufelder in den oberen Geschossen durch Balkone und außenliegende Erschließungswege mit einer Breite von bis zu 2,10 m überschritten werden.

4. **Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)**

   Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des urbanen Gebietes Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen nach Art. 6 Abs. 7 BayBO mit Ausnahme von Garagen zulässig.

5. **Maßnahmen zum Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)**

   Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO müssen die Fußbodenoberkanten von Aufenthaltsräumen, die Abfahrtsrpodeste von Tiefgaragenzufahrten und sonstige überflutungsgefährdete Gebäudeöffnungen im Plangebiet mindestens 389,00 m ü. NHN liegen.

   Alle baulichen Anlagen im Plangebiet sind hochwassergangepasst auszuführen. Eventuell verlorengehender Rückhalteraum im Vergleich zur bisherigen Bebauung ist umfang-, funktions- und zeitgleich auszugleichen. Die entsprechenden Nachweise sind mit dem Bauantrag zu erbringen.

6. **Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)**

   (1) Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind durchzuführen, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern:

   V-M 1: Die zentrale Halle ist im Winter außerhalb der Fledermaus-Aktivitätszeit abzubrechen (d.h. nur in der Zeit von Mitte November bis Ende Februar.)

   V-M 2: Die Auflösung und der Abtransport der Brennholzstapel, der Abbruch der Schuppen sowie der Abtransport von Totholz (wenn notwendig) sind im Oktober durchzuführen.

   V-M 3: Der Im Planblatt entsprechend dargestellte Baum an der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist zu erhalten.

   V-M 4: Die übrige Freimachung des Baufeldes ist außerhalb der Vogelbrutzeit vorzunehmen (d.h. nur vom 1.10. bis 28.2.)

   V-M 5: Wenn Gebäude mit Glasfronten oder mit großen Fenstern errichtet werden, müssen Vorkehrungen getroffen werden, um Vogelschlag zu vermeiden. Hierzu zählen z.B. UV-Markierungen (Bird Pen) oder Aufkleber auf den Scheiben, spezielles, UV-Licht absorbierendes Glas, Jalousien oder Vorhänge, Muster auf den Scheiben usw. (siehe Broschüre des LfU (2010): Vogelschlag an Glasflächen vermeiden).

   V-M 6: Die festgesetzten Grünflächen im Plangebiet sind von Beleuchtungsanlagen freizuhalten. Für die Beleuchtung im Plangebiet sind sog. "insektenfreundliche Leuchtmittel" (d.h. rötlich-gelbes Lichtspektrum, geringe Wärmeentwicklung) zu verwenden. Nach oben abstrahlende Beleuchtung ist nicht zulässig.

   V-M 7: Die Ausführung und Kontrolle der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen.

   (2) Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind durchzuführen, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden:

   CEF-M 3: In den Gehölzen entlang des nördlich angrenzenden Altmühl-Altarms sind vor Abriss der großen Halle 4 Fledermaus-Spaltenkästen anzubringen. Diese sind jährlich zu warten und zu kontrollieren.

7. **Maßnahmen zum Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

   (1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Nr. 7 der DIN 4109, Januar 2018, Schallschutz im Hochbau zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagenlärm vorzusehen.

   (2) Innerhalb des Plangebiets ist der Neubau oder die wesentliche Änderung von gewerblichen Betrieben und Anlagen nur zulässig, sofern im Rahmen der baulichen Ausführung nachgewiesen werden kann, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte sowie das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm innerhalb des Geltungsbereiches für urbane Gebiete bzw. außerhalb des Geltungsbereiches entsprechend der benachbarten Gebietskategorie, 0,5 m vor öffenbaren Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume eingehalten werden können.

   (3) In den Bereichen der ergänzenden Planzeichnung zum Schallschutz (Festsetzung Nr. 3) ist die Anordnung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen und von Beherbergungsstätten (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Betten-, Übernachtungsräume) nicht zulässig.

   Abweichend davon ist die Anordnung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen bzw. Beherbergungsstätten (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Betten-, Übernachtungsräume) auch an Gebäudeseiten mit einem Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von mehr als 70/60 dB(A) tags/nachts unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

   - Durch spezielle baulich, technische Schallschutzkonstruktionen bzw. durch nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Räume (Gebäudevorsprünge, Laubengänge, Kastenfenster, verglaste Loggien, vorgehängte Fassaden etc.) ist zu gewährleisten, dass vor den lüftungstechnisch notwendigen Fenstern dieser Aufenthaltsräume ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 64/54 dB(A) tags/nachts und an Räumen, die dem nächtlichen Ruhebedürfnis dienen 49 dB(A) nachts nicht überschritten wird. Die Schallschutzvorbauten bzw. nicht schutzbedürftigen Vorräume müssen hygienisch ausreichend belüftet sein. Bei öffenbaren Vorbauten darf die Schalldämmung des Vorbaus bei der Ermittlung des Schalldämm-Maßes der inneren Begrenzungsbauteile nicht berücksichtigt werden.

   - Zudem ist mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume von Wohnungen bzw. Beherbergungsstätten über ein Fenster an der dem Lärm abgewandten Fassaden- bzw. Gebäudeseite zu belüften (Grundrissorientierung). Sofern eine Belüftung der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume nicht über ein Fenster an der dem Lärm abgewandten Fassaden- bzw. Gebäudeseite möglich ist, wird zusätzlich eine fensterunabhängige (mechanische) Belüftungseinrichtung erforderlich.

   (4) Zur erforderlichen Belüftung sind bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, die Fenster aufweisen, an denen die folgenden Beurteilungspegel durch Verkehrslärm überschritten werden, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zu berücksichtigen.

   Diese können entfallen, sofern der betroffene Aufenthaltsraum durch ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite, an dem ein jeweiliger Beurteilungspegel durch Verkehrslärm nicht überschritten wird, belüftet werden kann:

   - In den Bereichen der ergänzenden Planzeichnung zum Schallschutz (Festsetzung Nr. 4 Punkt 1) schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen oder Beherbergungsstätten (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer von Betriebsleiterwohnungen oder Betten-, Übernachtungsräume etc.) im Sinne der DIN 4109, Januar 2018, bei Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm von mehr als 64/49 dB(A) tags/nachts und an Räumen, die dem nächtlichen Ruhebedürfnis dienen 49 dB(A) nachts.

   - In den Bereichen der ergänzenden Planzeichnung zum Schallschutz (Festsetzung Nr. 4 Punkt 2) schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Gewerbenutzungen (Büro-, Verwaltungsräume etc.) im Sinne der DIN 4109, Januar 2018, bei Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm von mehr als 64 dB(A) tags.

   (5) In den Bereichen der ergänzenden Planzeichnung zum Schallschutz (Festsetzung Nr. 5) dargestellten Bereich ist die Anordnung von Außenwohn- und schutzbedürftigen Freibereichen (Balkone, Loggien, Terrassen, Dachterrassen, o. Ä.) nur zulässig, wenn gewährleistet wird, dass auf den Außenwohnbereichen ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von maximal 64 dB(A) am Tag (Aufpunkthöhe zwei Meter über Oberkannte Boden in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereiches) eingehalten wird oder durch Schallschutzkonstruktionen (z.B. Wände, Wälle, Verglasungen, Gebäudeeigenabschirmungen usw.) nicht überschritten wird.

   (6) Die Tiefgaragenrampen sind in die Gebäude zu integrieren oder einzuhausen. Die Innenwände und Decken der Rampen sind schallabsorbierend zu verkleiden und haben einen Absorptionskoefficienten von ≥500Hz > 0,7 bei 500 Hz aufzuweisen. Die Einhausung der Rampen hat ein Schalldämmmaß von $R'_{w,R}$ = 25 dB aufzuweisen. Bei der Errichtung von Tiefgaragenein und -ausfahrten sind lärmarme Entwässerungsrinnen sowie Garagentore zu verwenden, die dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechen.

   (7) Die Tore der Südfassade der Fahrzeughalle sind während geräuschintensiven Arbeiten geschlossen zu halten. Die Tore sind mit einer Schalldämmung von mindestens R'_{w} = 25 dB zu versehen.

8. **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

   Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind in den festgesetzten Grünflächen im Plangebiet entlang der Grenze zum nördlich angrenzenden Biotop (Altarm der Altmühl) 10 großkronige, standortgerechte heimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO)

9. **Dachgestaltung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)**

   Gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO sind im Plangebiet nur Flachdächer mit einer Neigung von 0 - 10° zulässig. Dachflächen, die nicht für die Nutzung solarer Energie (Strom oder Wärme) genutzt werden, sind mit einer Dachbegrünung zu versehen (Substrataufbau mindestens 10 cm).

III. Hinweise

1. **Auffinden von Bodendenkmälern**

   Wer Bodendenkmäler auffindet, ist gemäß Art. 8 Abs. 1 Satz 1 BayDSchG verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Großen Kreisstadt Eichstätt oder dem Landesamt für Denkmalpflege in München anzuzeigen.

2. **Ergänzende Hinweise zum Schallschutz**

   Die schalltechnische Untersuchung hat gezeigt, dass über die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen hinaus beim Betrieb des Feuerwehrbetriebshofs organisatorische Maßnahmen ergriffen werden können, um die Belange des Schallschutzes zu würdigen. Nachfolgend sind diese zusammengefasst:

   Zum Schutz der umliegenden Nachbarschaft ist im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes darauf zu achten, dass tagsüber und nachts in Summe mit den anderen Geräuschquellen die Anforderungen der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden und die Bedingung IRWA = IRW - 6 dB(A) tags/nachts erfüllt ist. Diese Bedingung dient auch dazu, etwaige Zuschläge für tonhaltige Geräusche sowie Vorbelastungen ausreichend zu berücksichtigen (der Nachtwert gilt nur für den Fall, dass ein Betrieb der stationären, haustechnischen Anlagen im Nachtzeitraum 22-6 Uhr erforderlich ist).

   Bei Einsätzen treten aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sehr hohe Pegel auf, so dass mit Blick auf die eigene Planbebauung sowie die angrenzende Nachbarschaft insbesondere zur Nachtzeit (22-6 Uhr) der Einsatz des Martinhorns auf das verkehrsrechtlich unbedingt erforderliche Maß beschränkt werden sollte.

IV. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Eichstätt hat in der Sitzung vom __.__.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

2. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll, am __.__.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.2025 hat in der Zeit vom __.__.2025 bis __.__.2025 stattgefunden.

4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.2025 hat in der Zeit vom __.__.2025 bis __.__.2025 stattgefunden.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.2025 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2025 bis __.__.2025 im Internet veröffentlicht und gleichzeitig öffentlich ausgelegt.

6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2025 bis __.__.2025 beteiligt.

7. Die Stadt Eichstätt hat mit Beschluss des Stadtrats vom __.__.2025 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.2025 als Satzung beschlossen.

   Eichstätt, den _____

   _____
   Josef Grienberger, Oberbürgermeister (Siegel)

8. Ausgefertigt

   Eichstätt, den _____

   _____
   Josef Grienberger, Oberbürgermeister (Siegel)

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

   Eichstätt, den _____

   _____
   Josef Grienberger, Oberbürgermeister (Siegel)

Stadt Eichstätt

Bebauungsplan Nr. 77

"Freiwasser"

Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren
nach § 13a BauGB
ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

VORENTWURF

KLOS GmbH & Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt
www.ib-klos.de
Fon: 09175 / 7970 - 0
Fax: 09175 / 7970 - 50
Email: info@ib-klos.de

aufgestellt: _____

geändert: *07.05.2025*

_____
C. Klos, Dipl.-Ing.