

### FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- |  |   |
|--|---|
| 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)   | 15. Sonstige Planzeichen  |
| GFZ 1,8 2.1. Geschossflächenzahl, Höchstmaß  | 15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)  |
| GRZ 0,5 2.5. Grundflächenzahl, Höchstmaß   | St Stellplätze  |
| III 2.7. Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß   | Ga Garagen  |
| WH 400 m üNN 2.8. Wandhöhe, als Höchstmaß in Metern über Normalnull  | Tg Tiefgarage   |
| 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)  | 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)  |
| 3.5. Baugrenze   | 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 9 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO) |
| 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) |   |
| 4.1. Flächen für den Gemeinbedarf  |   |
| Kreiskrankenhaus   | Anforderungen an die Gestaltung   |
| 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)   | PD Pultdach   |
| 6.1. öffentliche Straßenverkehrsflächen  | FD Flachdach  |
| 6.2. Straßenbegrenzungslinie   |   |
| Fußweg   |   |

### DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS

- |                                |                                |
|--------------------------------|--------------------------------|
| Grünflächen                    | Private Straßenverkehrsflächen |
| Flächengrün                    |                                |
| Private Straßenverkehrsflächen |                                |

- |  |                           |
|--|---------------------------|
|  | Tagesklinik PSY           |
|  | Sichtdreiecke             |
|  | Tiefgaragenzufahrt, Rampe |
|  | Hangflächen / Böschungen  |

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- |  |  |
|--|--|
|  | Baudenkmal (Akten-Nr. D-1-76-123-174)  |
|  | Bodendenkmal (Akten-Nr. D-1-7133-0188) |

### PLANGRUNDLAGE

- |  |                                   |
|--|-----------------------------------|
|  | Flurstücksgrenzen und Flurnummern |
|  | Bestandsgebäude mit Hausnummern   |

### SATZUNG

Die Stadt Eichstätt erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), 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. 17 – 2. Änderung „Kreiskrankenhaus“ für den Bereich ..... 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

- Bebauungsplan mit
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.

### HINWEISE

1. Das Baugebiet ist bereits vollumfänglich erschlossen. Änderungen an der bestehenden Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung sind für die Errichtung des ermöglichten Bauvorhabens nicht erforderlich.
2. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. Eine erlaubnisfreie Niederschlagsversicherung 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.
3. Die gemäß Satzung erforderlichen Pflanzmaßnahmen sind mit Angabe der Pflanzqualität in den jeweiligen Antragsunterlagen nachzuweisen.
4. Notwendige Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen sind ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.
5. Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.
6. 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.
7. 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 XZ während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.
8. Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen und belastetes Bodenausbau ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.
9. Alle erforderlichen Gehölzrodungen sind in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung**
  - 1.1 Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kreiskrankenhaus“ festgesetzt.
  - 1.2 Innerhalb der Teilgebietsfläche G3 sind auch Räume für freie Berufe im Gesundheitswesen, Wohnungen für Krankenhauspersonal und Räume für die öffentliche Verwaltung zulässig.
  - 1.3 Ausnahmsweise können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Erweiterungen und Umbauten bestehender Wohngebäude einschließlich Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen innerhalb der Teilgebietsfläche G2 zugelassen werden.
2. **Maß der baulichen Nutzung**
  - 2.1 Für die Teilgebietsfläche G1 wird eine Grundflächenzahl 50 vom 100 (GRZ 0,5) und eine Geschossflächenzahl 180 vom 100 (GFZ 1,8) festgesetzt.
  - 2.2 Für die Teilgebietsfläche G2 wird eine Grundflächenzahl 19 vom 100 (GRZ 0,19) und eine Geschossflächenzahl 26 vom 100 (GFZ 0,26) festgesetzt.
  - 2.3 Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird baufensterbezogen festgesetzt.
  - 2.4 Die maximale Wandhöhe in Metern bezogen auf die Normalhöhe Null wird baufensterbezogen festgesetzt.
3. **Überbaubare Grundstücksfläche**
  - 3.1 Im Geltungsbereich werden die überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
  - 3.2 Innerhalb der Teilgebietsfläche G1 müssen Gebäude zueinander nicht die Abstandsflächen nach BayBO einhalten. Die Abstandsflächen sind durch die Baugrenzen festgesetzt. Das Überschreiten der Baugrenze durch Gebäude und Gebäudeteile ist nicht zulässig.
  - 3.3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Gemeindebedarfsflächen sind Zubehöranlagen (Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO entsprechend) zulässig.
4. **Örtliche Bauvorschriften nach 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO**
  - 4.1 Die erdgeschossigen Flachdächer sind zu begrünen.
  - 4.2 Die maximale zulässige Neigung der Pultdächer beträgt 20°.
5. **Garagen und Stellplätze**

Oberirdische Stellplätze und Garagen sowie Tiefgaragen sind ausschließlich in den als Fläche für Nebenanlagen gekennzeichneten Flächen mit ihrer jeweiligen Zweckbestimmung zulässig.
6. **Grünordnung**
  - 6.1 Die als Grünfläche dargestellten nicht überbaubaren Flächen sind dauerhaft als Grünfläche gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Während der Baumaßnahmen vor Beeinträchtigung zu schützen und ggf. bei Ausfall in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
  - 6.2 Artenliste

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

- |                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| <i>Quercus robur</i>      | <i>Stiel-Eiche</i> |
| <i>Pinus silvestris</i>   | <i>Waldkiefer</i>  |
| <i>Carpinus betulus</i>   | <i>Hainbuche</i>   |
| <i>Betula pendula</i>     | <i>Weiß-Birke</i>  |
| <i>Fraxinus excelsior</i> | <i>Esche</i>       |
| <i>Alnus incana</i>       | <i>Grau-Erle</i>   |

II. Wuchsklasse (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 16-18 cm)

- |                             |                               |
|-----------------------------|-------------------------------|
| <i>Carpinus betulus</i>     | <i>Hainbuche</i>              |
| <i>Prunus avium</i>         | <i>Vogelkirsche</i>           |
| <i>Acer campestre</i>       | <i>Feld-Ahorn</i>             |
| <i>Crataegus monogyna</i>   | <i>Eingriffiger Weißdorn</i>  |
| <i>Crataegus oxyacantha</i> | <i>Zweigriffiger Weißdorn</i> |

Sträucher (bis 40% Gastgehölz im Gebäudebereich, Mindestpflanzqualität: 2x verpflanzt; Mindestgröße: 80-100 cm):

- |                           |                                    |
|---------------------------|------------------------------------|
| <i>Corylus avellana</i>   | <i>Haselnuss</i>                   |
| <i>Prunus spinosa</i>     | <i>Schlehe</i>                     |
| <i>Cornus sanguinea</i>   | <i>Bluthartriegel</i>              |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | <i>Rote Heckenkirsche</i>          |
| <i>Eunymus europaeus</i>  | <i>Europäisches Pfaffenhütchen</i> |

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Im Geltungsbereich der Satzung befindet sich das Baudenkmal mit der Aktennummer D-1-76-123-174 (Spethscher Domherrenhof). Für jede Art von Veränderung an diesem Denkmal und in seinem Nähebereich gelten die Schutzbestimmungen der Art. 4 – 6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmalier/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.
2. Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich das Bodendenkmal mit der Aktennummer D-1-7133-0188 (Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Ostenvorstadt und der östlichen Buchtalvorstadt von Eichstätt) im Bereich des Spethschen Hofes und der Tiefgarage. Im Bereich des Bodendenkmals bedürfen Bodeneingriffe jeglicher Art einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDSchG, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

### VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Der Stadtrat der Stadt Eichstätt hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 – 2. Änderung „Kreiskrankenhaus“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
- 2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 17 – 2. Änderung „Kreiskrankenhaus“ in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- 3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 17 – 2. Änderung „Kreiskrankenhaus“ in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- 4) Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 17 – 2. Änderung „Kreiskrankenhaus“ in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- 5) Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 17 – 2. Änderung „Kreiskrankenhaus“ in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- 6) Die Stadt Eichstätt hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... den Bebauungsplan Nr. 17 – 2. Änderung „Kreiskrankenhaus“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
- 7) Ausgefertigt

Eichstätt, den .....

(Siegel)

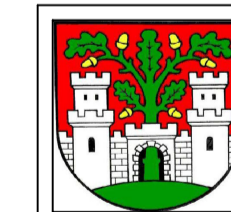
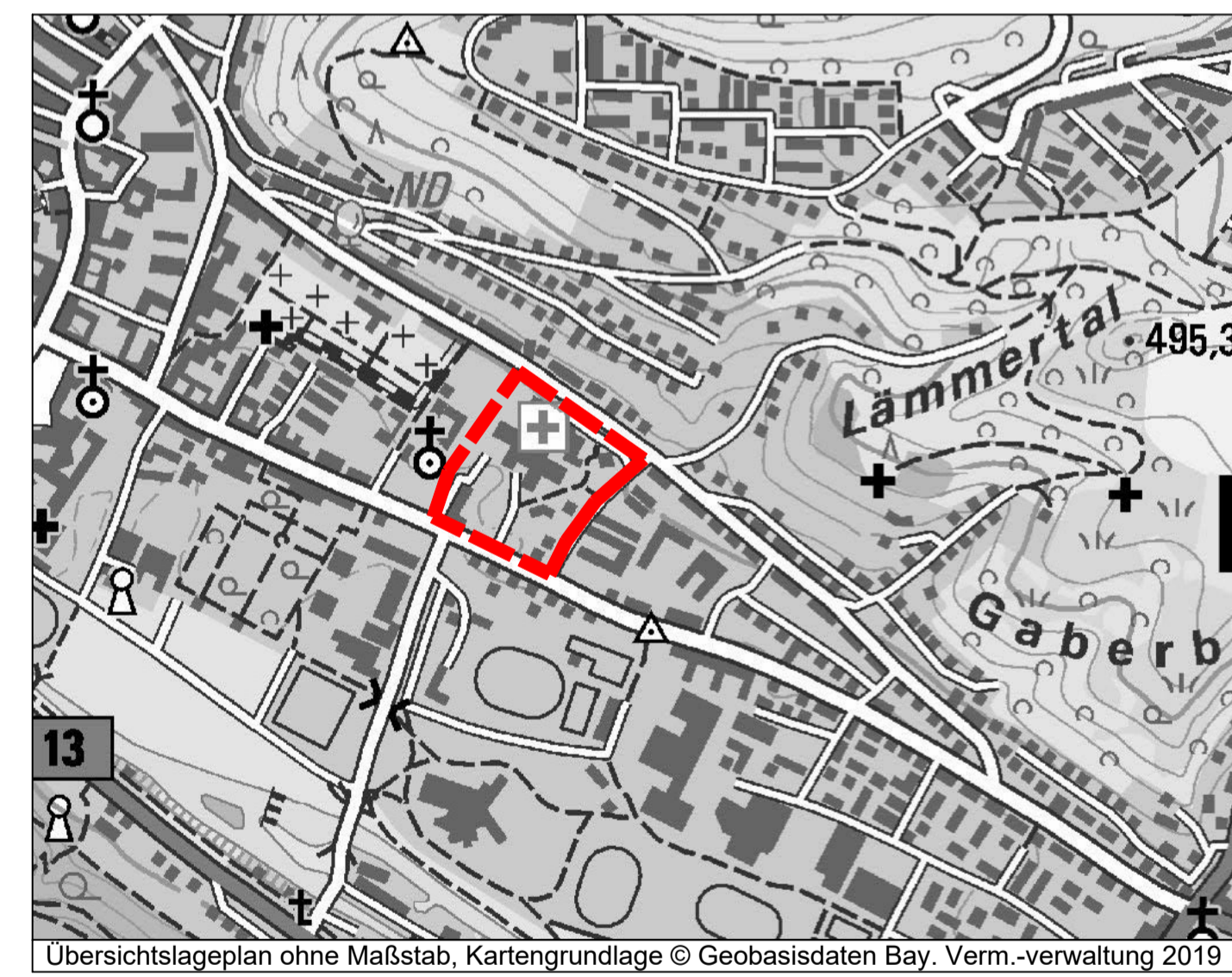
(1. Bürgermeister)

- 8) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 17 – 2. Änderung „Kreiskrankenhaus“ wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Eichstätt, den .....

(Siegel)

(1. Bürgermeister)



Stadt Eichstätt  
Marktplatz 11  
85072 Eichstätt

Bebauungsplan Nr. 17 - 2. Änderung  
"Kreiskrankenhaus"  
mit integriertem Grünordnungsplan

Format	letzte Änderung:	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
DIN A1	25.07.2019	25.07.2019	963-2-2
TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PlanG mBb Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt Matthias Fleischhauer, Stadtplaner Adrian Mendes, Stadtplaner		Planfassung:	Entwurf
Bearbeitung: Matthias Fleischhauer Xiaocen Wu		Unterschrift des Planers:	
Pflanzwälder St. 34 90459 Nürnberg		Tel. (0911) 99876-0 Fax (0911) 99876-54	
Antsgericht Nürnberg PR 286 USt-IdNr. DE315889497		info@tb-markert.de https://www.tb-markert.de	
TB MARKERT		Stadtplaner · Landschaftsarchitekten	