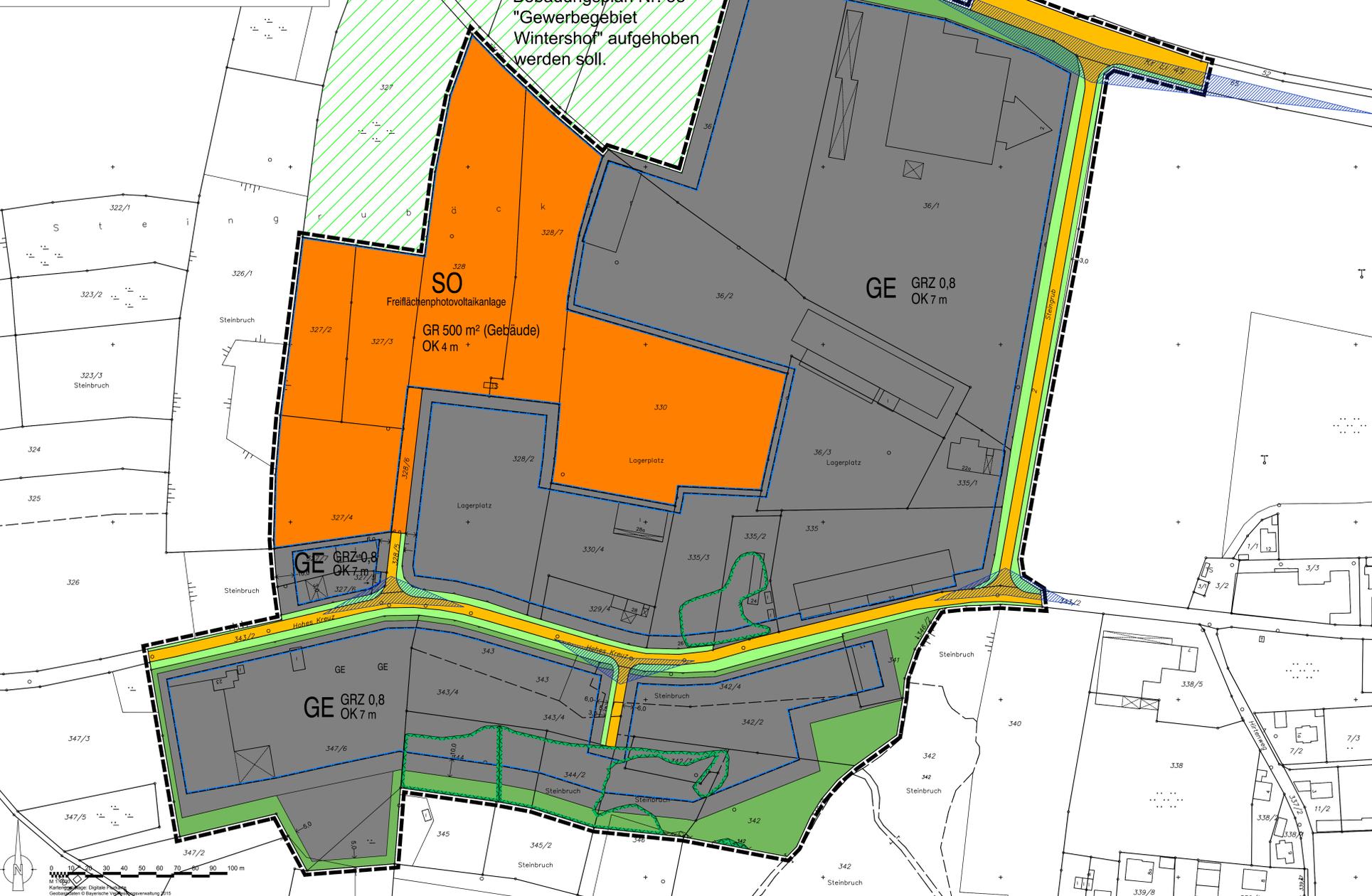


Bebauungsplan Nr. 38 „Gewerbegebiet Wintershof“, 1. Änderung und Teilaufhebung

Die Große Kreisstadt Eichstätt erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), sowie nach Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO 2013) i.d.F. der Bek. vom 11.12.2012 (GVBl. Nr. 23/12 vom 17.12.2013 S. 633) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO 2013) i.d.F. v. 11.05.2013 (BGBl. I S. 1548) und der Verordnung über Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 2253) folgende Satzung:



Bereich für den der rechtswirksame Bauungsplan Nr. 38 "Gewerbegebiet Wintershof" aufgehoben werden soll.



- Teil A: I. Zeichnerische Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)
 - GE 1.3.1. Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
 - SO 1.4.2. Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Freiflächenphotovoltaikanlage (§ 11 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - GRZ 0,4 2.5. Grundflächenzahl
 - GR 500 m² 2.6. Grundfläche
 - OK 4 m 2.8. Oberkante, als Höchstmaß
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - 3.5. Baugrenze
 - Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.1. Straßenverkehrsflächen
 - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
 - Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - 9. Private Grünflächen
 - 9. Öffentliche Grünflächen
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 - 13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von geschützten Biotopen (§ 30, § 37 Abs. 2 BNatSchG)
 - 15. Sonstige Planzeichen
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO sowie ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaikanlage“
 - Im Gewerbegebiet werden die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergrünungsstätten) als unzulässig festgesetzt.
 - Im Gewerbegebiet werden die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die in Bezug auf den Verkauf an letzte Verbraucher vergleichbare Wirkungen haben, gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO als unzulässig festgesetzt.
 - Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaikanlage“ sind ausschließlich freizeitleitende, aufgeständerte, nicht nachgeführte Photovoltaikanlagen (Modultische zur Nutzung der Sonnenenergie) zulässig. Diese sind ohne Fundamente mittels Stahlprofilen in den Boden zu rammen oder zu schrauben. Weiterhin zulässig sind ausschließlich Gebäude und bauliche Anlagen die der Aufnahme von technischen Anlagen dienen (z.B. Trafos, Wechselrichter), die für den Betrieb von Photovoltaikanlagen erforderlich sind.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Im Gewerbegebiet beträgt die Grundflächenzahl 80 vom 100 (GRZ 0,8).
 - Die Grundfläche der nach textlicher Festsetzung Nr. 1.4 zulässigen Gebäude im Sonstigen Sondergebiet darf eine Fläche von 500 m² nicht überschreiten.
 - Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt.
- Höhenentwicklung**
 - Im Gewerbegebiet darf die Wandhöhe von Gebäuden eine Höhe von 7,0 m bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann ein Überschreiten dieser Höhe auf eine Höhe von bis zu 10,0 m bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche zugelassen werden, wenn diese Gebäude auf einer Höhe von 7,0 m bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche keine Räume beinhalten, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen. Ein Überschreiten der zulässigen Wandhöhe von 7,0 m auf eine Höhe von bis zu 10,0 m bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche kann für Gebäude im Gewerbegebiet ausnahmsweise auch dann zugelassen werden, wenn diese ab einer Höhe von 7,0 m bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche Räume für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen aufweisen und sichergestellt werden kann, dass auf diese Räume keine unzulässigen Blendeffekte einwirken, die von dem im Sonstigen Sondergebiet zulässigen Freiflächenphotovoltaikanlagen ausgehen könnten.
 - Die Oberkante baulicher Anlagen darf im Sonstigen Sondergebiet eine Höhe von 4,0 m bezogen auf die Geländeoberfläche nicht überschreiten.
- Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO**
 - Dächer sind als Flachdächer, als Pultdächer oder als Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 15 Grad bezogen auf die Horizontale auszubilden.
 - Einfriedigungen sind als Zaune ohne Zaunsockel auszubilden. Die Höhe der zulässigen Einfriedigungen darf eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.
- Wasserhaushalt**

Auf Flächen ehemaliger Steinbauten, die unversiegelt bleiben, ist eine Filterschicht von mindestens 2 Meter Stärke auf den kluftigen Karstuntergrund aufzubringen. Hierzu ist ausschließlich unbelastetes, filterwirksames Material zu verwenden. Hierfür ist den Bauunterlagen bzw. den Unterlagen zur Genehmigungsstellung ein entsprechender Nachweis über die Eignung des Materials beizufügen.
- Immissionsschutz**
 - Bei Unterschreitung eines Abstandes von 24,10 m zwischen den im Sonstigen Sondergebiet zulässigen Freiflächenphotovoltaikanlagen und Gebäuden in den Gewerbegebieten, die für den ständigen Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, sind durch den Betreiber der Freiflächenphotovoltaikanlage geeignete Blendschutzmaßnahmen, z. B. in Form von Sichtschutzmaten zu treffen.
 - Gewerblich genutzte Verkehrsflächen und Stellplatzflächen sind im Karstgebiet grundsätzlich wasserundurchlässig zu gestalten. Das anfallende, gesammelte Niederschlagswasser ist brennlich über den bebauten Oberboden zu versickern. Bei geringer Verschmutzung kann im Ausnahmefall von dieser Forderung abgesehen werden.
- Grünordnung**
 - Die Versiegelung des Bodens ist auf das erforderliche Minimum zu begrenzen.
 - Öffentliche und private Grünfläche sind mit dem vor Ort vorhandenem Hackstuch aufzufüllen. Höhengsprünge im Gelände sind mit Hackstuchmaterial anzuboschen. Humusierung ist in diesen Bereichen nicht zulässig. Mit Ausnahme einzelner Bäume sowie Baumgruppen der Artenliste sind künstliche Bepflanzungen der Grünfläche unzulässig.
 - Stützmauern sind nicht zulässig.
- Artenliste für Pflanzmaßnahmen**

Alleebäume:
acer platanoides (Spitzahorn)
quercus robur (Stieleiche)
tilia cordata (Winterlinde)

Einzelbäume:
acer campestre (Feldahorn)
figus sylvatica (Buche)
quercus robur (Stieleiche)
tilia cordata (Winterlinde)

Kleinbäume:
acer campestre (Feldahorn)
carpinus betulus (Hainbuche)
malus in Sorten (Apfel)
prunus mahaleb (Steinweissel)
pyrus in Sorten (Birne)
sorbus aria (Mehlbirne)
- Kompensation naturschutzfachlicher Eingriffe**

Der Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1134/2 sowie auf einer Teilfläche des Grundstücks Flst.-Nr. 1134, jeweils Gmkg. Eichstätt. Als Ausgleichsmaßnahme ist auf insgesamt 48.193 m² Fläche, die landwirtschaftlich genutzte Fläche aus der intensiven Nutzung herauszunehmen, und langfristig zu einer Magerrasenfläche zu entwickeln bzw. ist diese langfristig zu erhalten.
- Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)**

Der innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Freiflächenphotovoltaik“ verbliebene Haldenkegel gemäß Anlage 1 der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (sAP) vom 16.09.2012 zum Bauvorhaben „PV-Anlage Gewerbegebiet Wintershof“ darf zum Schutz von sedum album bzw. der daran abgelegten Eier des Apollofalters durch Befahrung oder Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Das Arbeitspersonal, insbesondere Raupen- und Baggerfahrer sind von der Bedeutung des Haldenkegels in Kenntnis zu setzen, ggf. sind Sicherungsmaßnahmen durchzuführen.

TEIL C: HINWEISE

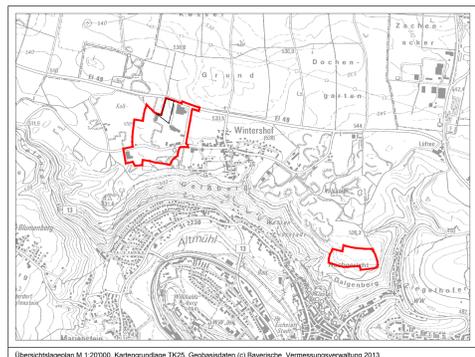
- Für Pflanzungen ist autochthones Pflanzmaterial (aus ortsnahen Wildbeständen stammendes) zu verwenden. Die Pflanzqualität muss den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der Forschungsanstalt für Landesentwicklung und Landschaftsbau e.V. (FL) entsprechen.
- Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln innerhalb des Sonstigen Sondergebiets ist unzulässig.
- Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß 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.
- Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswasserfreisetzungsvorschrift und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (FRENGW) zu beachten.

II. Planzeichen Hinweise

- Bereich für den der rechtswirksame Bauungsplan Nr. 38 "Gewerbegebiet Wintershof" aufgehoben werden soll
- 330/4 Maßzahl in Metern Flurstücksgrenzen, Flurstücknummern
- ←10,0 Maßzahl in Metern
- Sichtdreieck
- Flächen, die im rechtswirksamen Bauungsplan als Ausgleichsflächen festgesetzt sind, und die mit der 1. Änderung des Bauungsplans im Zuge der Berichtigung entfallen.

Teil D: VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Eichstätt hat in der Sitzung vom 31.07.2014 die Aufstellung des Bauungsplans Nr. 38 „Gewerbegebiet Wintershof“, 1. Änderung und Teilaufhebung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.10.2014 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bauungsplans Nr. 38 „Gewerbegebiet Wintershof“, 1. Änderung und Teilaufhebung in der Fassung vom 17.06.2015 hat am 07.10.2015 im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bauungsplans Nr. 38 „Gewerbegebiet Wintershof“, 1. Änderung und Teilaufhebung in der Fassung vom 17.06.2015 hat in der Zeit vom 26.08.2015 bis 28.09.2015 stattgefunden.
- Zum Entwurf des Bauungsplans Nr. 38 „Gewerbegebiet Wintershof“, 1. Änderung und Teilaufhebung in der Fassung vom 10.12.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.06.2016 bis 01.08.2016 beteiligt.
- Der Entwurf des Bauungsplans Nr. 38 „Gewerbegebiet Wintershof“, 1. Änderung und Teilaufhebung in der Fassung vom 10.12.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.07.2016 bis 10.08.2016 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Eichstätt hat mit Beschluss des Stadtrates vom 29.09.2016 den Bauungsplan Nr. 38 „Gewerbegebiet Wintershof“, 1. Änderung und Teilaufhebung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29.09.2016 als Satzung beschlossen.



Übersichtskarte M 1:20'000, Kartengrundlage TK23, Geobasisdaten (c) Bayerische Vermessungsverwaltung 2013

Stadt Eichstätt
Marktplatz 11
85072 Eichstätt

Bebauungsplan Nr. 38
"Gewerbegebiet Wintershof",
1. Änderung und Teilaufhebung

Maßstab	Format	Fregabe	Datum	Plan-Nr.
1:1'000	DIN A4	Ausfertigung	29.09.2016	792-07
Projektierung		Planfassung		
Matthias Fleischhauer				

Rechtskräftige Fassung

Plan-Merkort: Dpt.-Hq. Landratsamt Eichstätt, Stadtplatz 19A/K, www.br-netz.de
Plan-Nr. 01/14 85470 Nürnberg, Tel. (0911) 999876-54 Fax (0911) 999840-40
Plan-Nr. 01/14 85470 Traunreutten, Tel. (03631) 999840-20 Fax (03631) 999840-40

TB MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten