

Qualifizierter Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 61 Landershofen Nord

Die große Kreisstadt Eichstätt erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Art. 1 des Gesetzes zur Stärkung und Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. 1998 S. 796, BayRS 2020-1-1-1) zuletzt geändert durch Art. 65 des Gesetzes vom 24.07.2012, GVBl. 2012 S.366, Art 81 Bayer. Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. 2007, S. 588 ff.) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), das durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. S. 1548) geändert worden ist, Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayer. Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23.02.2011, der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 91 S. 58) folgende Satzung:

Teil A: Zeichnerische Darstellungen

I. Zeichnerische Festsetzungen

- Grenzen
- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen und Stellung der baulichen Anlagen
- Dächer
- Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
- Verkehrsflächen
- Grünflächen
- private Grundstücksflächen mit Leitungsrecht

II. Planzeichen als Hinweise

bestehende Gebäude
bestehende Grundstücksgrenze
bestehende Flurnummer

Teil B: Textliche Darstellungen

I. Textliche Festsetzungen

- Grenzen
- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen und Stellung der baulichen Anlagen

II. Textliche Hinweise

bestehende Gebäude
bestehende Grundstücksgrenze
bestehende Flurnummer

III. Planzeichen als nachrichtliche Übernahmen

Landschaftsschutzgebiet, Naturpark Altmühltal
FFH-Gebiet
SPA-Gebiet (Vogelschutzgebiet)
Projektgebiet Altmühlleiten
kartierte Biotope
Abstandsfläche zu Waldkante

5. Dächer

Die zulässige Neigung der Satteldächer beträgt 22°. Bei Satteldächern sind nur graue oder rote Ziegel oder Betondachsteine zulässig.
Bei Anbauten und Eingangsvorbauten sind ausschließlich Pultdächer mit Dachneigung von 10-20° oder Flachdächer zulässig.
Bei Nebengebäuden ist die Dachform frei wählbar. Es sind auch Blech- oder Glasdeckungen oder Dachbegrünungen zulässig. Die erdgeschossigen Flachdächer sind zu begrünen.
Dachüberstände:
Ortgang max. 30cm, Traufe max. 50cm
Dachaufbauten:
Dachgauben, Dacheinschnitte, Zwerggiebel und sonstige Dachaufbauten sind unzulässig.

6. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Als Nebenanlagen können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur solche zugelassen werden, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Anlagen oder dem Baugebiet selbst dienen.
Untergeordnete Bauteile und Vorbauten nach BayBO sind auch ausserhalb der Baulinien und Baugrenzen zulässig. Nebengebäude für Gartengeräte u. ä. sind ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von insgesamt 20m² zulässig.
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der ausgewiesenen Flächen zulässig.

7. Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,00m nicht überschreiten. Als straßenseitige Einfriedungen (auch von der Grundstücksgrenze abgesetzt) sind Mauern und jegliche Art geschlossener, blickdichter Zäune unzulässig.
Durchgehende Betonsockel sind an allen Grundstücksgrenzen unzulässig. Lediglich Punktfundamente für Zaunpfosten sind erlaubt. Einfriedungen an der Grundstücksgrenze der Doppelhaushälften sind zulässig bis zu einer Höhe von max. 2,00m in Bezug zum natürlichen Gelände und einer Länge von max. 5,00m von der südlichen Gebäudekante aus.

8. Geländeoberfläche

Geländeauffüllungen nördliche Grundstücke:
Geländeauffüllungen sind bis 1,50m über das Anschlussniveau der Haupterschließung zulässig. An das Straßeniveau ist durch Abbschung oder durch Stützwände bis max. 1,00m Höhe anzuschließen, jedoch ist ein Mindestabstand von 3,50m bis zur nördlichen Straßenseite einzuhalten. Innerhalb der Grundstücke sind Stützwände bis max. 1,00m Höhe zulässig.
Geländeauffüllungen südliche Grundstücke:
Geländeauffüllungen nördseitig der Bebauung sind bis auf das Anschlussniveau der Haupterschließung zulässig. Der Anschluss an das Niveau des Bestandsgrundstückes der südlichen, bestehenden Wohnbebauung ist niveaugleich zu erhalten. Aufschüttungen sind mit Böschungen bis max. 1,00m Höhe zulässig. Stützwände sind generell unzulässig. Abgrabungen sind nur teilweise an den Hauptgebäuden zulässig bis zu einer Wandhöhe von max. 5,80m.

9. private Grundstücksflächen mit Leitungsrecht belastet

Die Fläche darf weder überbaut, noch mit Bäumen bepflanzt werden.

10. Grundwasserschutz

Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bestand zu beachten. Hang und Schichtwasser, sowie das Wasser aus Drainagen dürfen nicht in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Stellplätze, Grundwasserzufahrten und Hofflächen sind durchlässig zu gestalten.

11. Bepflanzung

Baumplantagen
Bei Pflanzungen von Einzelbäumen als straßenbegleitende Baumplantagen bzw. als Baumgruppen in öffentlichen Grünflächen sind heimische Arten zu wählen.
vorgeschriebene Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 18/20 MindestgröÙe Pflanzgrube: LxBxH 3x2x1,5m mit tragfähigem Baumstumpf
Straßenbäume: 2. Ordn., Baumarten mit nachgewiesener Standorteignung
Bäume in öffentl. Grünflächen: 1. und 2. Ordn., Baumarten mit nachgewiesener Standorteignung
12. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§1a, §9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25a und 25b BauGB)
Ausgleichsfläche A1 (Flur-Nr. 136, 148, 149/1 (Teilflächen))
Entlang der nördlichen Grenze des Wohngebietes ist auf den öffentlichen Grünflächen eine durchgehende ca. 4,5m breite freiwachsende Hecke herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Notwendige Pflegemaßnahmen sind regelmäßig durchzuführen.
Menge: Reihenabstand = 1,5m, Pflanzabstand in der Reihe = 1,5m
vorgeschriebene Mindestpflanzqualität: verpflanzter Strauch, 3 Triebe, Höhe 50-100
vorgeschriebene Pflanzenarten:
- Cornus mas
- Cornus sanguinea
- Cornus avellana
- Crataegus monogyna
- Ligustrum vulgare
- Mespilus germanica
- Lonicera xylosteum
- Prunus spinosa
- Rosa rubiginosa
- Sambucus nigra
- Viburnum opulus
Kornelkirsche
Roter Hartnigel
Haselnuß
Eingrifflicher Weißdorn
Gewöhnlicher Liguster
Mispel
Rote Heckenkirsche
Schlehe
Wein-Rose
Schwarzer Hollunder
Gemeiner Schneeball
Ablagerungen von Kompost, Holz, etc. sowie die Errichtung von Hütten oder ähnlichem sind innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nicht gestattet.

4. Geländeoberfläche

Für Geländeauffüllungen darf nur inertes Material (bspw. Ausbaumaterial) verwendet werden, von dem keine Grundwassergefährdung ausgehen kann.

5. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

Im Bereich Bebauungsplans sind keine Altlasten oder Bodenverunreinigungen bekannt. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Verunreinigungen festgestellt werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und gegebenenfalls sanieren zu lassen.

6. Regenwassernutzung

Eine eventuell vorgesehene Brauchwassernutzung des unverschnittenen Dachflächenwassers wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht befürwortet. Beim Bau von Zisternen ist der Notüberlauf an die Mischwasserkanalisation anzuschließen. Der Bau von Versickerungsanlagen auf dem Grundstück bedarf aufgrund der Bodenverhältnisse einer genauen vorherigen Untersuchung des jeweiligen Grundstücks und ist im Rahmen der Baueingabe zur Genehmigung einzureichen.

7. Bodendenkmalpflege

Art. 8 Abs. 1 DSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landessamt 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.

8. Ausgleichsfläche A2 (siehe Ausgleichsflächenplan)

Die sich ausserhalb des Geltungsbereichs befindliche Fläche A2 für Maßnahmen um Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind wie folgt herzustellen und dauerhaft zu erhalten:
- Umwandlung einer mit intensiver Grünlandnutzung belegten Fläche in eine extensive Wiesenfläche. Ausmagerung der Fläche mit dem Entwicklungsziel Trockenrasen.
Pflege:
Mahd, maximal zweimal pro Jahr, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15.07. des jeweiligen Kalenderjahres erfolgen darf.
Mineraldünger, Gülle oder chemische Pflanzenschutzmittel dürfen nicht mehr zum Einsatz kommen.

Teil C: Verfahrensvermerke

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung im gemeinschaftlichen Amtsblatt für den Landkreis und die Stadt Eichstätt in Kraft.

Eichstätt,
Stadt Eichstätt

A. Steppberger
Oberbürgermeister

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 22.11.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.12.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.07.2013 hat durch eine öffentliche Bürgerbeteiligung am 23.07.2013 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.08.2013 hat in der Zeit vom 15.10. bis 15.11.2013 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.12.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2. Januar bis einschließlich 3. Februar 2014 öffentlich ausgelegt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.07.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2. Januar bis einschließlich 3. Februar 2014 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Eichstätt hat mit Beschluss des Stadtrats vom 30.04.2014 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.04.2014 als Satzung beschlossen.

GroÙe Kreisstadt Eichstätt, den ----, 2014

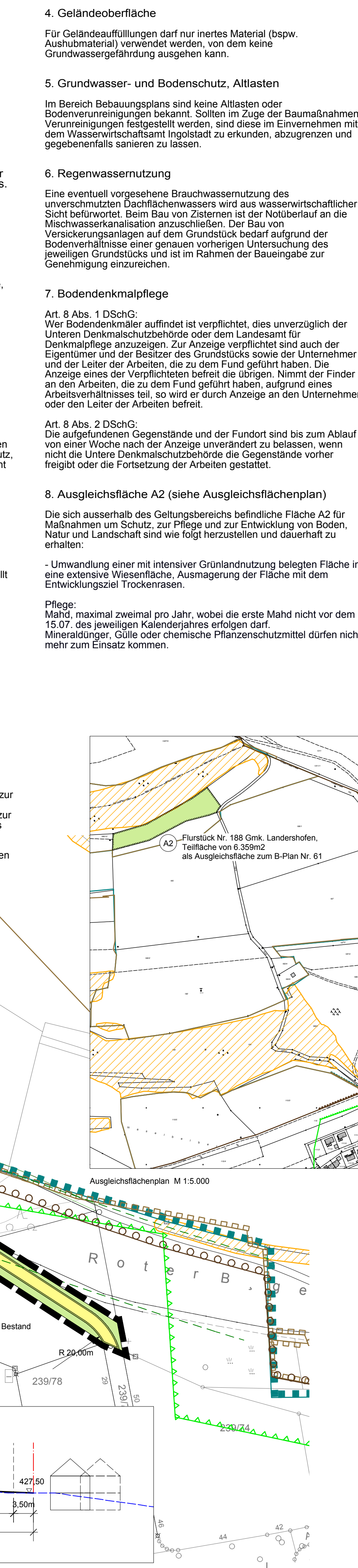
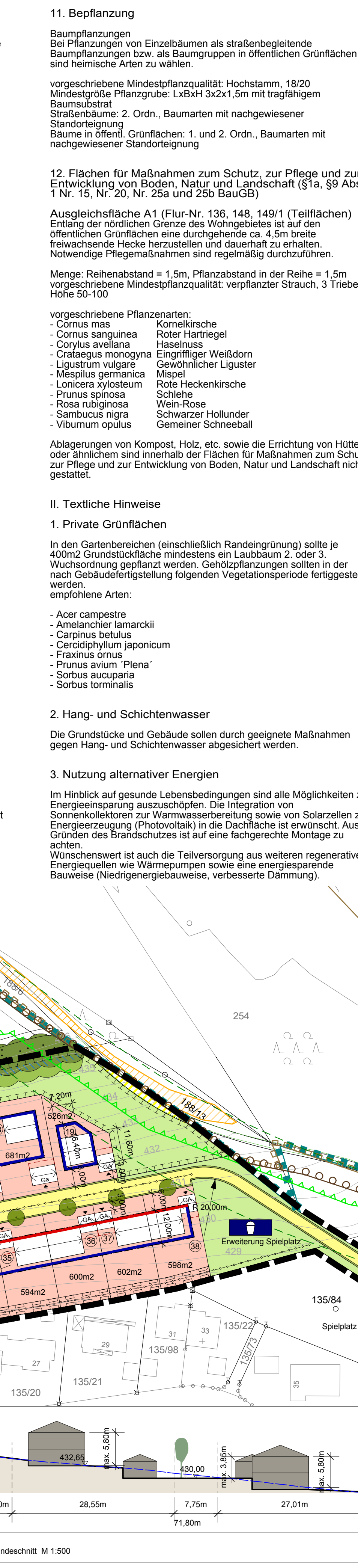
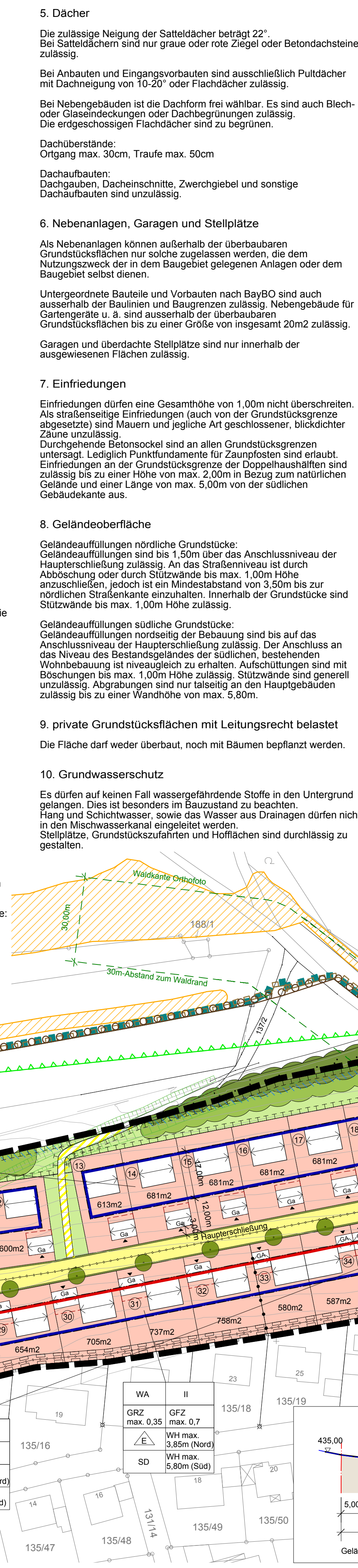
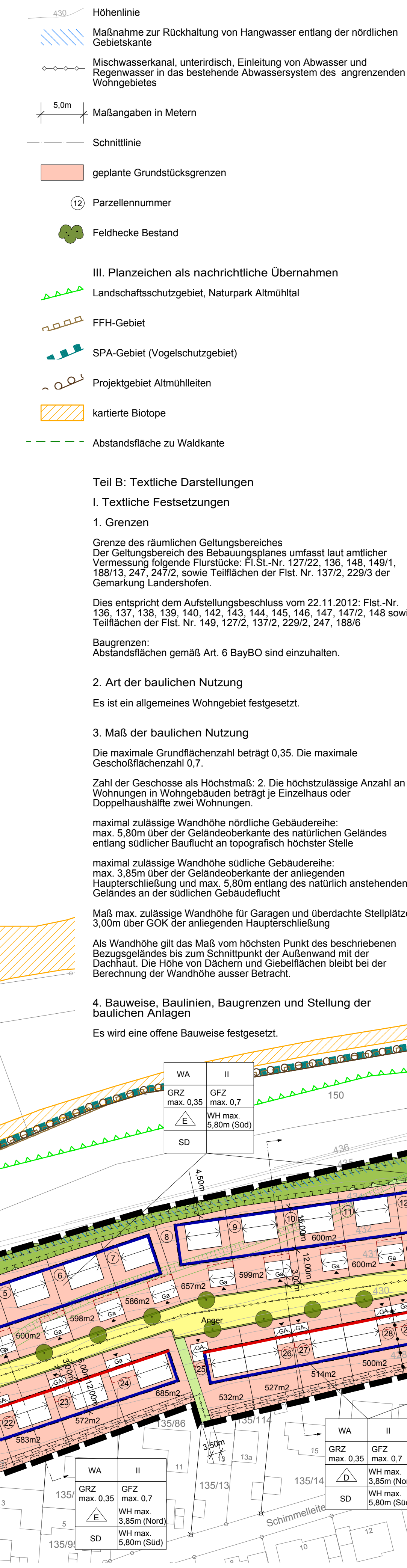
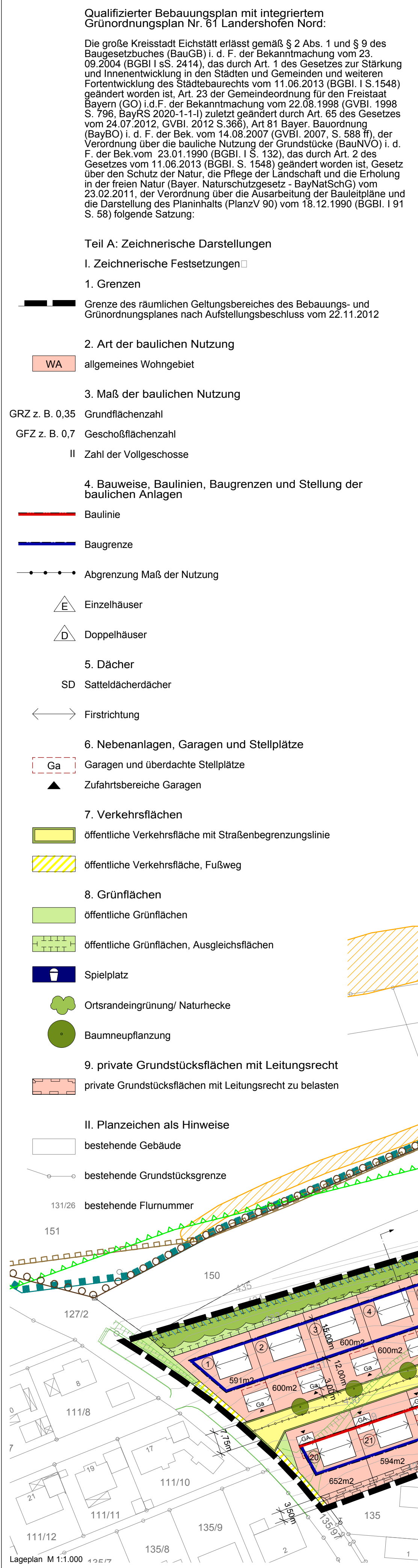
Andreas Steppberger
Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ----, 2014 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

GroÙe Kreisstadt Eichstätt, den ----, 2014

Andreas Steppberger
Oberbürgermeister



Stadt Eichstätt

Marktplatz 11, 85072 Eichstätt

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 61 "Landershofen Nord"

Inhalt:
Qualifizierter Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan - Grundriss, Schnitte, Festsetzungen und Hinweise

Planer:
Hackl Hofmann Landschaftsarchitekten GmbH
Marktplatz 18, D-85072 Eichstätt, Tel +49 8421 9345-0, Fax -29
www.hackl-hofmann.de, info@hackl-hofmann.de

Datum: 16.04.2014
Bearbeiter: RB
Maßstab: 1:5.000, 1:1.000, 1:500
Plannummer/ Index: EILA 400.01.A

Ausfertigungsvermerk:
ausgefertigt:
Eichstätt, den
GroÙe Kreisstadt (Siegel) A. Steppberger