



### Bebauungsplan Nr. 63 „Berufsschule Eichstätt - Jugendherberge“, 1. Änderung mit integriertem Grünordnungsplan

Die Große Kreisstadt Eichstätt erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), sowie nach Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796; BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588; BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 156 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 63 „Berufsschule Eichstätt - Jugendherberge“ folgende Satzung:

#### Teil A: I. Zeichnerische Festsetzungen

- Geltungsbereich**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Art der baulichen Nutzung**  
MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**  
OK 116,0 m Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern über NN
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- Flächen für den Gemeinbedarf**  
Gbd 1 Flächen für den Gemeinbedarf mit Angabe der Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Nebenanlagen und Stellplätze**  
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)  
St Stellplätze  
TGa Tiefgarage
- Verkehrsflächen**  
Straßenbegrenzungslinie  
Öffentliche Straßenverkehrsflächen  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen**  
Öffentliche Grünflächen  
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Anpflanzen: Bäume  
Erhaltung: Bäume
- Sonstige Planzeichen**  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes  
Flächen für Abgrabungen  
Geplanter rampenartiger Geländeverlauf
- II. Planzeichen Hinweise**  
Gebäude Bestand  
Gebäude Planung  
Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern  
Private Straßenverkehrsflächen  
Höhenschichtlinien / Höhen des Geländes über NN (abgeleitet aus dem digitalen Geländemodell der Bayerischen Vermessungsverwaltung)  
Befestigte Außenbereiche  
Private Grünflächen
- III. Nachrichtliche Übernahmen**  
Umgrenzung von Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen - Bodendenkmal (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)  
Geotop Nr. 176R017 (ID: 71330F0003) „Piscäne Schotterterrasse Eichstätt“ sowie als flächiges Naturdenkmal 447 „Piscäne Schotterterrasse“

#### Teil B: Textliche Festsetzungen

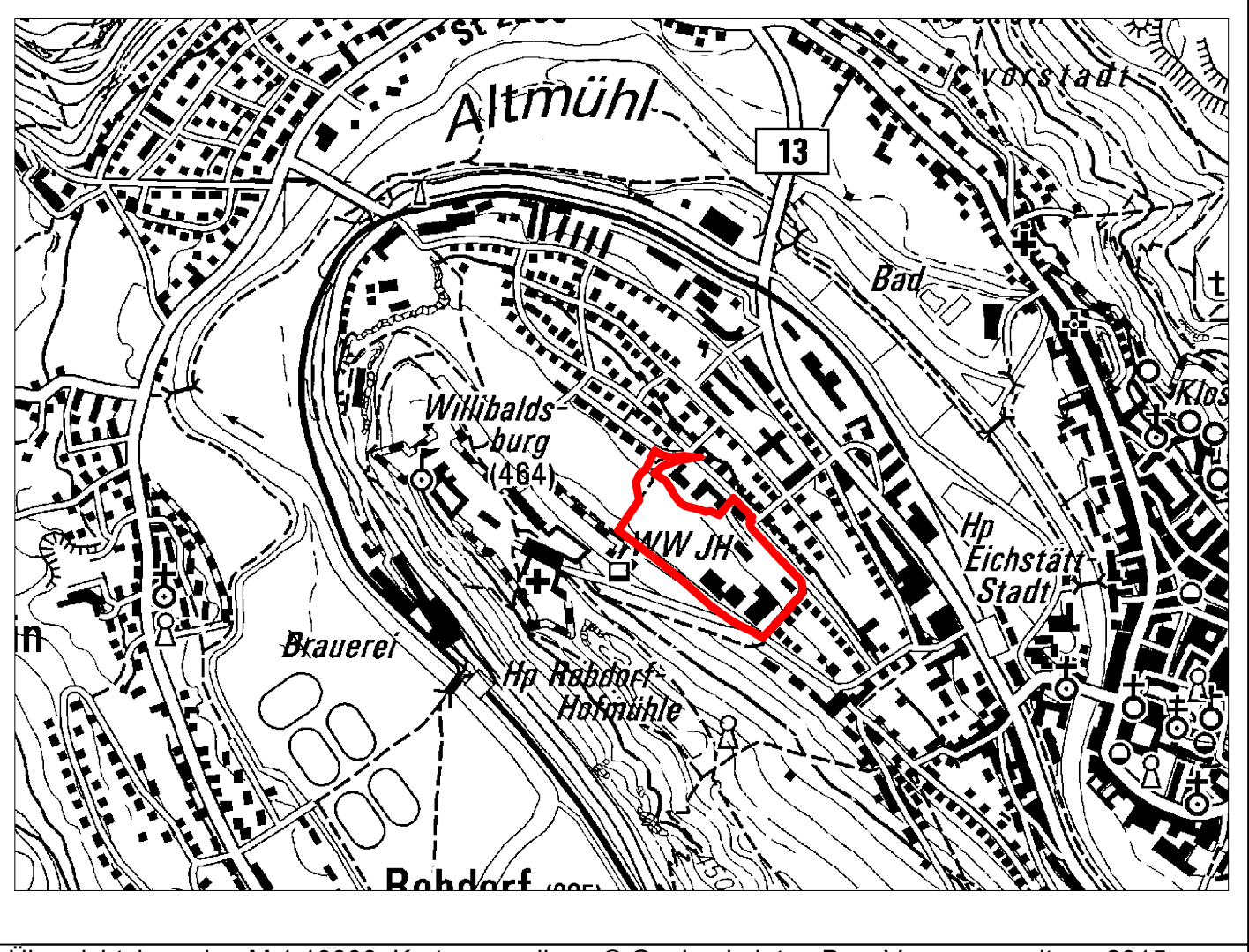
- Art der baulichen Nutzung**  
1. Festgesetzt werden zwei Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Berufsschule“ im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB. Diese werden mit Gbd1 und Gbd2 bezeichnet. In den Gemeinbedarfsflächen „Berufsschule“ ist die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen zulässig, die schulischen Zwecken dienen oder für den schulischen Betrieb erforderlich sind. Stellplätze können außerhalb der Schulzeiten auch durch Besucher der Willibaldsburg genutzt werden. In der Gemeinbedarfsfläche Gbd1 können Sportanlagen und Gebäude für den Sport (Turnhalle) außerhalb der Schulzeiten auch durch Vereine genutzt werden.  
2. Festgesetzt wird weiterhin ein Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 BauNVO. Im Mischgebiet werden die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetrieben sowie Vergnügungsgaststätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als unzulässig festgesetzt. Die Vergnügungsgaststätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise außerhalb der überwiegend von gewerblicher Nutzung geprägter Teile des Mischgebietes zulässig sind, werden als unzulässig festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung**  
2.1 In den Baugebieten werden die überbaubaren Flächen mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Ein Überstreifen der Baugrenzen um bis zu 1,5 m durch untergeordnete Bauteile, wird nach § 23 Abs. 3 BauNVO als zulässig festgesetzt.  
2.2 In den Gemeinbedarfsflächen beträgt die zulässige Grundflächenzahl 60 vom 100 (GRZ 0,6). Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Gemeinbedarfsflächen die zulässige Grundflächenzahl durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden darf.  
2.3 Im Mischgebiet beträgt die zulässige Grundflächenzahl 60 vom 100 (GRZ 0,6)
- Höhe der baulichen Anlagen**  
Die Oberkante (OK) von Gebäuden und baulichen Anlagen darf im Mischgebiet sowie in den Gemeinbedarfsflächen jeweils die in der Planzeichnung bauleitplanmäßig vermerkten Höhen in Metern über NN nicht überschreiten. Untergeordnete Bauteile, die diese Höhen überschreiten, sind zulässig.
- Abgrabungen, geplante Geländeoberfläche**  
Innerhalb der als Fläche für Abgrabungen festgesetzten Fläche sind Abgrabungen zur Herstellung der geplanten Geländeoberfläche zulässig. Die geplante Geländeoberfläche ist der Nebenzeichnung „Geländeoberflächen“ zu entnehmen.
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**  
5.1 Die Errichtung oberirdischer Stellplätze ist innerhalb der Gemeinbedarfsflächen ausschließlich innerhalb der als Flächen für Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig.  
5.2 Die Errichtung von oberirdischen Garagen und überdachten Stellplätzen wird innerhalb der Gemeinbedarfsflächen als unzulässig festgesetzt.  
5.3 In den Gemeinbedarfsflächen sind Sportfreianlagen ausschließlich innerhalb der als Fläche für Nebenanlagen mit der Kennzeichnung „Sport“ festgesetzten Fläche zulässig.
- Bauweise**  
6.1 Für die Gemeinbedarfsfläche Gbd1 und für das Mischgebiet wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.  
6.2 Für die Gemeinbedarfsfläche Gbd2 wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Gebäuden mit einer Länge von bis zu 70 m. Hierbei wird es als zulässig festgesetzt, dass diese Gebäude in einseitigen Geschosslagen mit offenen oder geschlossenen Brückenbauwerken oder im jeweils untersten Geschoss mit Gebäudeteilen baulich miteinander verbunden werden.
- Wasserhaushalt**  
Unverschmutztes Niederschlagswasser ist dezentral flächig über die belebte Oberbodenschicht zu versickern oder einem Sammelbehälter zuzuführen.
- Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 i. V. M. § 81 BayBO**  
8.1 In den Gemeinbedarfsflächen sind Dächer von Gebäuden als Flachdach auszuführen.  
8.2 Im Mischgebiet sind Dächer von Gebäuden als Flachdach oder als Sattel- oder Walmdach auszuführen.  
8.3 Die zulässige Dachneigung bei Flachdächern beträgt maximal 5° sowie bei Sattel- und Walmdächern maximal 30° jeweils bezogen auf die Horizontale.  
8.4 Bauliche Einfriedungen sind als offene Zäune auszuführen; die Höhe von Zaunsockeln darf eine Höhe von 0,1 m nicht überschreiten. Mauern, Dammschüttungen, Erdwalle oder sonstige Auffüllungen zur Einfriedung sowie Zaunsockel über 10 cm Höhe sind nicht zulässig.  
8.5 Fassadengestaltung  
Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche Gbd1 sind die Fassaden der zulässigen Gebäude auf allen Gebäudeseiten transparent auszuführen. Der transparente Fassadenanteil muss hierbei je Gebäudeseite mindestens 70 % betragen.  
In der überbaubaren Fläche innerhalb der Gemeinbedarfsfläche Gbd2, die mit „Werkstatt“ betitelt ist, sind die Fassaden der zulässigen Gebäude auf allen Gebäudeseiten transparent auszuführen. Der transparente Fassadenanteil muss hierbei je Gebäudeseite mindestens 50 % betragen. Die geschlossenen Fassadenflächen sind aus regionaltypischen Baumaterialien herzustellen; zulässig sind Putz, Naturstein, Holz. Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, dunkler oder metallisch-reflektierender Ausführung sind unzulässig.
- Grünordnung sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
9.1 Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Es sind die Arten gemäß Artenliste der Begründung zu verwenden.  
9.2 Für Pflanzmaßnahmen sind die Pflanzarten und -qualitäten der Artenlisten der Begründung zu verwenden.  
9.3 Innerhalb der als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen ist der Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten.  
9.4 Eine Versiegelung des Bodens ist auf das notwendige Maß zu beschränken.  
9.5 Der naturschutzfachlich erforderliche Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Umfang von 12.400 m<sup>2</sup> ist planextern auf einer entsprechend großen Teilfläche des Grundstücks Flst.-Nr. 302, Gmkg. Platzplatz, Gemeinde Walting zu erbringen (Ausbuchung aus dem Flächenpool des Ökokontos).

#### Teil C: HINWEISE

- Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist zwischen den Punkten A-B-C-D-E-F-G-H-J-K-L-M-N-O-P-Q-R-S-T sowie zwischen den Punkten S-T zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- 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. (FLL) entsprechen.
- Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG:  
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 Baumaßnahmen oder sonstigen Eingriffen in das nachrichtlich dargestellte Bodendenkmal ist eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals oder eine archäologische Ausgrabung durchzuführen. Für die Durchführung dieser Maßnahmen und für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmaltreue Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.
- Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswasserfreisetzungsvorordnung und der technischen Regeln zum schadloosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGNW) zu beachten.

#### Teil D: Verfahrensvermerk

- Der Stadtrat Eichstätt hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 63 „Berufsschule Eichstätt - Jugendherberge“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
- Zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 „Berufsschule Eichstätt - Jugendherberge“ in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 „Berufsschule Eichstätt - Jugendherberge“ in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgestellt.
- Die Stadt Eichstätt hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 „Berufsschule Eichstätt - Jugendherberge“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt  
Eichstätt, den .....  
(Siegel) .....  
(Oberbürgermeister)
- Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 „Berufsschule Eichstätt - Jugendherberge“ wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
Eichstätt, den .....  
(Siegel) .....  
(Oberbürgermeister)



**Stadt Eichstätt**  
Marktplatz 11  
85072 Eichstätt

**Bebauungsplan Nr. 63**  
"Berufsschule Eichstätt - Jugendherberge", 1. Änderung  
mit integriertem Grünordnungsplan

Format	letzte Änderung	Datum der Planfassung	Plan Nr.:
DIN A0	08.05.2019	08.05.2019	964-1

Planfassung:  
TB MARKERT Stadtplaner \* Landschaftsarchitekten Plan2 mbB  
Peter Markt, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt  
Matthias Reschauer, Stadtplaner  
Adrian Metzler, Stadtplaner

Entwurf

Unterschrift des Planers:  
Matthias Reschauer

Pflanzreuther Str. 34  
90459 Nürnberg  
Tel. (0911) 99876-0  
Fax (0911) 99876-54  
info@tb-markert.de  
http://www.tb-markert.de

**TB MARKERT**  
Stadtplaner \* Landschaftsarchitekten