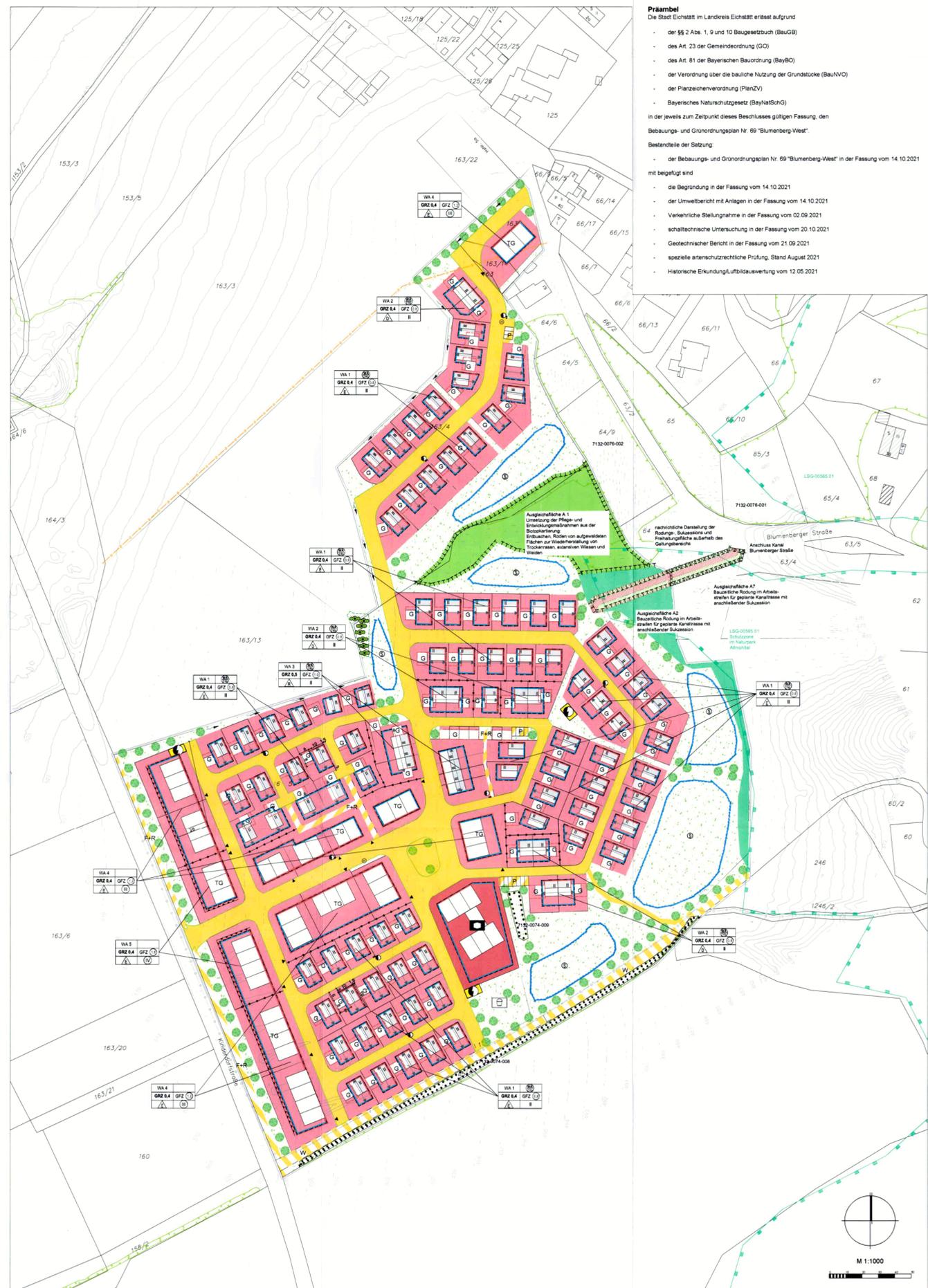


# Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 69 "Blumenberg-West"



**Präambel**  
Die Stadt Eichstätt im Landkreis Eichstätt erlässt aufgrund

- des § 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzonenverordnung (PlanZV)
- Bayrisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 69 "Blumenberg-West".

**Bestandteile der Satzung:**

- der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 69 "Blumenberg-West" in der Fassung vom 14.10.2021
- die Begründung in der Fassung vom 14.10.2021
- der Umweltbericht mit Anlagen in der Fassung vom 14.10.2021
- Verkehrliche Stellungnahme in der Fassung vom 02.09.2021
- schalltechnische Untersuchung in der Fassung vom 20.10.2021
- Geotechnischer Bericht in der Fassung vom 21.09.2021
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Stand August 2021
- Historische Erkundung/Luftbildauswertung vom 12.05.2021

- ### I. Zeichnerische Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung**
    - WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
    - Beschränkung der Zahl der Wohnungen
  - Maß der baulichen Nutzung**
    - GB** Geschosflächenzahl als Höchstmaß
    - GA** Grundflächenzahl als Höchstmaß
    - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
    - IV** Zahl der Vollgeschosse zwingend
    - WH** Wandhöhe
    - Als Wandhöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt (vgl. Teil B, Ziffer 2.4) bis zum Scheitelpunkt der aufstehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. Attika
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
    - WA 1** nur Einzelhäuser zulässig
    - WA 2** nur Doppelhäuser zulässig
    - WA 3** nur Reihenhaus zulässig
    - B** Baulinie
    - BG** Baugrenze
  - Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**
    - Flächen für den Gemeinbedarf
    - Kindertagesstätte
  - Öffentliche Verkehrsflächen**
    - Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
    - Verkehrsfache besonderer Zweckbestimmung
    - F+R** Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
    - P** Zweckbestimmung Parkfläche
    - W** Zweckbestimmung Wirtschaftsweg
    - Einfahrt Tiefgarage
  - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken**
    - Flächen für Versorgungsanlagen
    - Elektrizität
  - Grünflächen**
    - Öffentliche Grünfläche
    - Spielplatz
  - Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses**
    - Sickeranlagen
  - Flächen für die Landwirtschaft und den Wald**
    - Flächen für den Wald (Waldrand eingemessen)
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
    - Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
    - Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung
  - Sonstige Planzeichen**
    - Umgrünung von Flächen für Garagen, Carports und Tiefgaragen
    - Ga** Zweckbestimmung Garage/Carport
    - TG** Zweckbestimmung Tiefgarage
    - Planzeichen für Vorrichtungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (siehe textliche Festsetzung Nr. 7: Immissionschutz)
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
    - Vermahlung
    - Festrichtung

- ### II. Textliche Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung**

1.1 Nutzungsbeschränkung  
Im WA 1 - 5 ist gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung "Gartenbaubetriebe" und gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung "Anwesen" nicht zulässig.

1.2 Anzahl der Wohneinheiten  
Im WA 1 und WA 2 wird die Anzahl der Wohneinheiten auf 2 Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt. Im WA 3 wird die Anzahl der Wohneinheiten auf 1 Wohneinheit je Wohngebäude begrenzt.
  - Maß der baulichen Nutzung**

2.1 Geschosflächenzahl  
Die Geschosflächenzahl wird im WA 1 und WA 2 auf 0,8 begrenzt. Die Geschosflächenzahl wird im WA 3 auf 1,0 begrenzt. Die Geschosflächenzahl wird im WA 4 auf 1,2 begrenzt. Die Geschosflächenzahl wird im WA 5 auf 1,6 begrenzt.

2.2 Grundflächenzahl  
Die Grundflächenzahl wird im WA 1, WA 2, WA 4 und WA 5 auf 0,4 begrenzt. Die Grundflächenzahl wird im WA 3 auf 0,5 begrenzt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse  
Die Anzahl der Vollgeschosse im WA 1-3 wird auf II begrenzt. Die Anzahl der Vollgeschosse im WA 4 wird mit III Vollgeschossen festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse im WA 5 wird mit IV Vollgeschossen festgesetzt.

2.4 Höhe baulicher Anlagen  
Höherfestsetzungen im WA 1-3: maximal zulässige Wandhöhe für Gebäude: max. 7,50 m über der Geländeoberkante des natürlichen Geländes entlang der talseitigen Bauflucht an topographisch höchsten Stelle.  
Höherfestsetzungen im WA 4: maximal zulässige Wandhöhe für Gebäude: max. 10,50 m über der Geländeoberkante des natürlichen Geländes entlang der talseitigen Bauflucht an topographisch höchsten Stelle.  
Höherfestsetzungen im WA 5: maximal zulässige Wandhöhe für Gebäude: max. 13,50 m über der Geländeoberkante des natürlichen Geländes entlang der talseitigen Bauflucht an topographisch höchsten Stelle.  
Höherfestsetzung für Garagen und Carports: für bergseitig der Erschließung liegende Grundstücke: max. 3 m über der Geländeoberkante des natürlichen Geländes entlang der talseitigen Bauflucht an topographisch höchsten Stelle.  
für talseitig der Erschließung liegende Grundstücke: max. 3 m über der Straßenoberkante bezogen auf die Verkehrsfläche mitig vor der Garage / dem Carport.

- ### III. Textliche Festsetzungen
- 2.5 Abstufungen**  
Die Abstufungen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und Abs. 6 BauNVO sind einzuhalten. Durch Baulinien und Baugrenzen, die den gesetzlichen Mindestabständen entsprechen, sind abweichende Abstufungen festzusetzen.
  - 3. Bauweise**  
Im WA 1 - WA 5 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Im WA 2 sind nur Doppelhäuser zulässig. Im WA 3 sind nur Reihenhäuser zulässig.
  - 4. Abgrabungen und Aufschüttungen**

4.1 Aufschüttungen  
Geländeauffüllungen für Grundstücke, die oberhalb der Haupteerschließung liegen: Geländeauffüllungen sind bis 1,50 m über das Anschlusniveau der Haupteerschließung zulässig. An das Straßenniveau ist durch Abboschung anzuschließen.

4.2 Abgrabungen  
Abgrabungen sind strafrechtlich bis auf das Anschlusniveau der Haupteerschließung zulässig. Sonstige Abgrabungen sind mit Böschungen bis max. 1,50 m Höhe zulässig. Abgrabungen zum freien Gelände und zu Nachbargrundstücken hin, müssen mit einem Geländeerweiterer der Umgebung angepasst und zur Grundstücksgrenze hin auslaufen. Mit dem Böschungskamm ist bei Abgrabungen ein Abstand von mindestens 1,00 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

4.3 Stützmauern  
Auf dem Grundstück sind Stützmauern zur Gartengestaltung bis einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. An den Grundstücksgrenzen sind keine Stützmauern zulässig ausgenommen zur Unterfangung grenzübergreifender Garagen oder Carports sowie deren Zufahrten.
  - 5. Grünordnung**

5.1 Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs  
Ausgleichsflächen gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffregelung 55.939 m² für Eingriffe innerhalb des Geltungsbereichs - davon werden auf folgenden Flächen hergestellt:

Nr.	Bezeichnung	Flur Nr.	Fläche	best. Nutzung	Entwicklungsziel
A1	Eichstätt	155, 163/4	4.621 m² (Teilfläche)	Sukzessionsfläche (Gebüsch)	Wiederherstellung magerer Offenlandflächen
A2	Eichstätt	155	328 m² (Teilfläche)	Laubwald	Bauzeitliche Rodung im Arbeitsstrefen für geplante Kanaltresse mit anschließender Sukzession

5.2 Private Grünflächen  
Jede volle 300 m² Fläche einer Bauparzelle ist ein gebietsheimischer Baum oder ein Obstbaum im Vorgartenbereich zur Gestaltung des Straßennetzes zu pflanzen. Für die Bepflanzung sind ausschließlich autochthone, standortgerechte Laubbäume, entsprechend der als Bestandteil des Bebauungsplans geltenden Pflanzliste, zu verwenden.

5.3 Öffentliche Grünflächen  
Für die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen sind ausschließlich autochthone, standortgerechte Laubbäume, entsprechend der als Bestandteil des Bebauungsplans geltenden Pflanzliste, zu verwenden. Nadel- und Ziergehölze dürfen nicht gepflanzt werden.

5.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
V1: Die Räumung von Bauflächen sollte zwischen September und Februar außerhalb der Brutzeit von bodenbrütenden Vögeln (Mitte März bis August) durchgeführt werden. Für den Fall, dass Baufeldräumung oder Baubeginn innerhalb der Brutzeit vorgesehen ist, muss vorher eine potenzielle Anreicherung febrilbrütender Vögelarten auf der jeweiligen Grünfläche durch kreuzförmiges Entsperren mit Flatternetzen untersucht werden (Kreuzungsmaßnahme). Der Raster sollte so dicht wie möglich sein und 15 m zwischen den Kreuzungspunkten nicht unterschreiten. Die Aufhängenhöhe der Bänder sollte zwischen 0,75 und 1,20 m liegen.  
V2: Die Heckenbäume im Geltungsbereich sollen erhalten. Heckenstrücheln und Baumfällarbeiten sind durch Schutznetze vor Beeinträchtigungen und Schäden zu schützen.  
V3: Gebührenschnitten dürfen nur zwischen Oktober und Februar außerhalb der Vogelzugzeit (März bis September) erfolgen.  
V4: Zur Vermeidung der Anlockung von Nahrungsmitteln und anderen Fluginsekten durch Straßen- und Oberflächenbeleuchtung sind geschlossenen LED-Lampen mit asymmetrischen Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden. Künstliche Lichtquellen sollen kein kaltweißes Licht unter 540 nm und keine Flatterfrequenz von mehr als 2700 Hz emittieren. Ein einstrahliger Anteil von langen Wellenlängen im Lichtspektrum (Rotlichtanteil) ist vorteilhaft.

5.5 Gartenanlagen  
Gartenanlagen sind insektenfreundlich zu gestalten und Gartenflächen vorwiegend zu begrünen und wasserarmhaltig zu bebauen oder herzustellen. Flächige Schotterungen privater Gartenflächen sind nicht zulässig.

5.6 Ablagerungen  
Ablagerungen von Kompost, Holz, etc. sowie die Errichtung von Hütten oder ähnliches sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen sowie der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nicht gestattet.
  - 6. Nebenanlagen**  
Nebenanlagen nach § 14 sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien auf dem Grundstück zulässig, in der Vorgartenzone (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie der erschließenden Vorderfläche und der straßenseitigen Baugrenze oder -linie) nur eingeschränkt. Technische Details wie Wärmepumpen, Kamin- und Lüftungsanlagen u.ä. sind in der Vorgartenzone nicht freistehend, sondern nur integriert in die zulässigen Nebenanlagen und vom öffentlichen Straßenraum nicht sichtbar zulässig. Mit technischen Geräten ist zur jeweiligen Nachbargrenze ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten.  
Im WA 1 - 3 wird die Größe der Nebenanlagen in der Vorgartenzone auf 8 m² begrenzt. Im WA 4 - 5 wird die Größe der Nebenanlagen in der Vorgartenzone auf 20 m² begrenzt.
  - 7. Immissionschutz**

7.1 Vermeidung  
Schutzbedürftige Räume (s. DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen)) in Gebäuden, für deren Außenfassaden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß Pflanzliste festgesetzt wurden, sind möglichst so anzuordnen, dass sie über Fenster in Außenfassaden beaufschlagt werden. Für die Festsetzungen durch das Planzeichen nicht getroffen sind: Soweit dies nicht möglich ist, müssen die Außenfassaden an den mit Pflanzlisten bezeichneten Fassaden ein geschirmtes bewehrtes Bauwerksmaßmaß R<sub>w</sub>ges (s. V. Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 aufweisen, das sich gem. Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 unter Berücksichtigung der maßgeblichen Außenlärmpegel L<sub>a</sub> und der jeweiligen Korrekturfaktoren K<sub>z</sub> nach Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 für die unterschiedlichen Raumanlagen ergibt. Dabei sind die Fenster mit schalldämmten Bauteilumkleidungen nach DIN 1946-6:2019-12 (Raumlufttechnik) oder gleichwertigen Maßnahmen auszustatten, die sicherstellen, dass auch bei geschlossenen Fenstern die erforderlichen Außenluftvolumenströme nach DIN 1946-6:2019-12 (Raumlufttechnik) eingehalten werden (kontrollierte Wohnraumbelüftung). Alternativ ist auch der Einbau anderer passiver Schallschutzmaßnahmen (z.B. nicht zum durchgehenden Aufenthalt vorgesehen verglaste Balkone, Laubengänge etc.) zulässig. Die maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich aus der Anlage 6 der schalltechnischen Untersuchung der Eingriffregelung "Klimawandel, GmbH, Auftragsnummer: 6538.0/2021 - FB, vom XX.10.2021, die der Begründung des Bebauungsplans beiliegt ist.  
In jedem Baugenehmigungsverfahren und Genehmigungsstellungsverfahren ist, unter Berücksichtigung der vorgemerkten Vorgänge der Schallschutzwerte nach DIN 4109-1:2018-01 für das Gesamtgebäude zu führen. Es können Abweichungen von den vorgemerkten Abwärtswerten zugelassen werden, wenn durch einen Sachverständigen ermittelt wird, dass ein geringeres gesamtes bewehrtes Bau-Schalldämmmaß R<sub>w</sub>ges (s. V. Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01) ausreicht, um sicherzustellen, dass die Korrekturwerte K (Raumart) für die jeweiligen schutzbedürftigen Räume gem. Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 eingehalten werden.

7.2 Wärmepumpen  
Wärmepumpen sind so aufzustellen, zu betreiben und zu warten, dass sie dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechend, ausreichend gedämmt sind und zu keiner Lärmbelastung in der Nachbarschaft führen.  
5.1) Bauplanregelungen: Der Bauplanregelungen der jeweiligen Wärmepumpe ausgehenden Geräusche darf am nächstgelegenen Wohnhaus die festgesetzten Immissionswerte von tagsüber 49 dB(A) nachts 34 dB(A) im Allgemeinen Wohngebiet nicht überschreiten. Die Tagzeit beginnt um 6.00 Uhr und endet um 22.00 Uhr.  
Geräusche dürfen an den Immissionsorten nicht tonartig (Anhang A3.3.5) und nicht ausgeprägt tieffrequent (vorherrschende Energieanteile im Frequenzbereich unter 90 Hertz, vgl. Nr. 7.3 und A.1.5 TA Lärm und DIN 45690 Ausgabe 3/1997 und das zugehörige Blatt) sein.
  - 8. Öffentliche Bauvorschriften**

8.1 Gestaltung der Dächer  
1.1 Dachform  
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 3 sind bei Hauptgebäuden nur das Satteldach zulässig. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 4 und WA 5 ist bei Hauptgebäuden nur das Flachdach zulässig. Für Nebengebäude in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 5 ist das Flachdach oder das Satteldach zulässig. Für Nebengebäude bis 6 m Grundflächenzahl sind alle Dachformen zulässig.  
1.2 Dachneigung  
Die zulässige Dachneigung von Satteldächern beträgt bei Haupt- und Nebengebäuden 22-30°.  
1.3 Dachmaterial  
Die zulässigen Dachmaterialien für Satteldächer sind naturrot, nicht glänzend einseitige Ziegel. Flachdächer sind mit einer externen Dachbegrünung auszustatten. Die Vegetationserschicht muss mindestens 5 cm stark sein.  
1.4 Dachoberstände  
Der Dachoberstand an Ost- und Westseite darf max. 30 cm betragen.  
1.5 Dachaufbauten  
Dachaufbauten und Zwischengiebel sind nicht zulässig.  
2) Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie (Solarthermie, Photovoltaik, etc.)  
Auf den Dachflächen sind Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie parallel zur Dachhaut zulässig. Bei Flachdächern dürfen die Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie die Oberkante des Daches um bis zu 1,50 m überragen und geneigt sein. Von den Dachflächen der Hauptgebäude sind mindestens 25 % für erneuerbare Energien zu nutzen.
  - 9. Stellplätze und Garagen**  
Für Garagen und Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Eichstätt in der jeweils geltenden Fassung zum Zeitpunkt der Baugenehmigung. Zufahrten zu Garagen und Stellplätze sind nur von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen zulässig. Es sind wasserdruckstabile Bodenbeläge zu verwenden. Im WA 4 und WA 5 sind Stellplätze und Garagen als Tiefgarage zu errichten. 10 % der nach der Stellplatzsatzung der Stadt Eichstätt erforderlichen Stellplätze dürfen oberirdisch errichtet werden. Die Errichtung von Ein- und Ausfahrten an anderen, nicht öffentlichen Stelle, ist nur ausnahmsweise möglich. Die Umkleebereich durch die Verlegung der Zufahrt in öffentlichen Bereich hat der Veranwahrer, in dessen Interesse die Verlegung erfolgt, zu tragen.

- ### IV. Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme
- Häuser, Grundstücksgrenzen, Bestand Flurnummer
- Verzögerungsleitungen (unterirdisch) Ges. Mittelspannung, Steuerungskabel (Schutzstrom 2m)
- Kanalleitung, Bestand, im Geltungsbereich zu verlegen
- Landschaftsschutzgebiet
- Biologische Gehölzbestand
- Rodungsfläche innerhalb des Geltungsbereichs
- Rodungsfläche (nachrichtliche Darstellung)
- von Gehölzaufwuchs freizuhaltende Kanaltresse
- Sukzessionsfläche
- Höhenlinien
- Sträucher, Bestand
- Baum, anzupflanzen (Standortvorschl.)
- Fließrichtung in Entwässerungsrunde

### V. Hinweise

- Grünordnung**

1.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
Ausgleichsflächen gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffregelung 55.939 m² für Eingriffe inner- und außerhalb des Geltungsbereichs - davon werden auf folgenden Flächen hergestellt:

Nr.	Bezeichnung	Flur Nr.	Fläche	best. Nutzung	Entwicklungsziel
A3	Marienst.	139	7.366 m²	Grünland, Gebüsch	Waldrand artenreiches Extensivgrünland, Auslichten der Heiden, Sukzession der Lagerfläche
A4	Eichstätt	1134/4	26.334 m²	Acker, Baum, Wirtschaftsweg	Herstellung von artenreichem Extensivgrünland, 2 Blühstreifen
A5	Werkerszell	510	10.685 m²	Intensivgrünland, Gebüsch	Herstellung von artenreichem Extensivgrünland, Blühfläche, Gehölzhecke
A6	Werkerszell	509	6.842 m²	Grünland, Extensivgrünland, Gebüsch	Herstellung von artenreichem Extensivgrünland
A7	Eichstätt	64, 63/3	106 m² (Teilfläche)	Laubwald	Bauzeitliche Rodung im Arbeitsstrefen für geplante Kanaltresse mit anschließender Sukzession

Ausgleichsmaßnahme 1 gemäß sAP als Teil der Ausgleichsfläche A3 Als Ausgleich für den Funktionsverlust Gehölzstämme und Heckenstrukturen für gehölzbrütende Vögelarten (Neuntöter, Grasschneker, Goldammer) im Nahbereich des künftigen Wohngebietes sind im Umfeld Laubgehölze und Heckenstrukturen (bevorzugt Dornengebüsch) neu anzupflanzen (insgesamt mind. 1.000 m). Geeignet hierzu sind Bereiche der äußeren Wohngebietesgrenzung mit Anbindung zur freien Feldflur sowie restliche Grün- und Ausgleichsflächen.

CEP 1 gemäß sAP als Teil der Ausgleichsflächen A4, A5 und A6: Als Ersatz für den Lebensraumverlust bzw. Beeinträchtigung von febrilbrütenden Vögeln müssen auf Acker- oder Wiesenflächen mit einem Gesamtflächenumfang von mindestens 2,5 ha drei Blühstreifen mit insgesamt 12.000 m² Fläche angelegt werden (zwei Blühstreifen à 5.000 m², ein Blühstreifen à 2.000 m²).
- Pflanzliste**  
Die Artenauswahl für die öffentlichen und privaten Grünflächen hat nach folgender Aufstellung zu erfolgen.  
Pflanzqualität: Bäume Stammhöhe 2xv Stammumfang 16-20 cm Stammumfang 2xv Höhe 6-10 m

Bäume	Sträucher	Feldgehölz
Acer campestre	Berberis vulgaris	Feldahorn
Acer platanoides	Cornus mas	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Cornus sanguinea	Bergahorn
Carpinus betulifolia	Crataegus monogyna	Heiblohn
Juglans regia	Elaeagnus angustifolia	Walnuss
Malus communis	Euonymus europaeus	Wildrose, auch Sorten möglich
Prunus avium	Ligustrum vulgare	Vogelkirsche, auch Sorten möglich
Prunus spinosa	Lonicera xylosteum	Waldrebe, auch Sorten möglich
Pyrus communis	Meibomia germanica	Traubeneiche
Quercus petraea	Prunus spinosa	Vogelbeere
Salix caprea	Rosa arvensis	Winterlinde
Salix viminalis	Rosa canina	
Sorbus aucuparia	Rosa rugosa	
Tilia cordata	Sambucus nigra	
	Viburnum lantana	

- ### VI. Einflüsse
4. Einflüsse  
Eine Einflüsse, ist die Anlage die dazu bestimmt ist, ein Grundstück ganz oder teilweise zu umschließen, insbesondere unzulässiges Betreten oder verlassen oder sonstige störende Einwirkungen abzuwehren. Mauerwerk, Natursteinmauerwerk und Gabionen sind als Einflüsse nicht zulässig. Einflüsse sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m und ohne durchgehenden Sohl zulässig. Die Einflüsse bei Reihen- und Doppelhäusern darf an der gemeinsamen Grundstücksgrenze eine maximale Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.
5. Regenwasserabfuhr/Zisternen  
Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungssystem in eine Zisterne im WA 2 und nur Doppelhäuser zulässig. Die Fassungsgrenzen muss mindestens 60 Liter pro m² projizierte Dachfläche betragen. Die Zisterne muss mit einem Notüberlauf an den Revisionsschacht angeschlossen werden.

- ### VII. Verfahrensvermerke
- Der Stadtrat Eichstätt hat in der Sitzung vom 26.07.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufhebung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 69 Blumenberg West beschlossen. Der Aufhebungsbeschluss wurde am 10.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der aktualisierten Fassung vom 08.04.2019 hat in der Zeit vom 21.05.2019 bis 26.06.2019 stattgefunden.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der aktualisierten Fassung vom 08.04.2019 hat in der Zeit vom 21.05.2019 bis 26.06.2019 stattgefunden.
  - Die erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der aktualisierten Fassung vom 25.03.2021 hat in der Zeit vom 19.04. bis 21.05.2021 stattgefunden.
  - Die erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der aktualisierten Fassung vom 25.03.2021 hat in der Zeit vom 19.04. bis 21.05.2021 stattgefunden.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.10.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.10.2021 bis 03.12.2021 beteiligt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.10.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.11.2021 bis 03.12.2021 ausgelegt.
  - Die Stadt Eichstätt hat mit Beschluss des Stadtrats vom 16.12.2021 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.12.2021 als Satzung beschlossen.

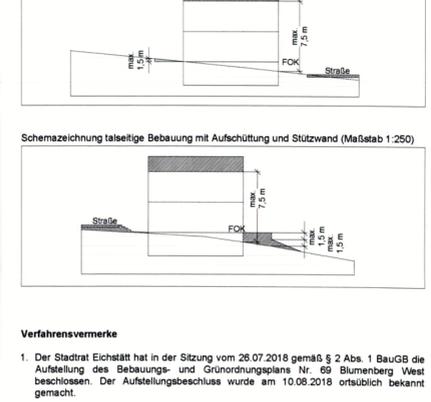
Gr. Kreisstadt Eichstätt  
Landkreis Eichstätt

Größe Kreisstadt Eichstätt, den 07.02.2022

Größe Kreisstadt Eichstätt, den 10.04.2022

Größe Kreisstadt Eichstätt, den 07.02.2022

U. Grienberger, Oberbürgermeister



- ### VIII. Geobotanik
- 1.3 Geobotanik  
Für Grenzabschnitte für Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gelten die Ausführungen nach Art. 47 und 48 ABBGG.
- 1.4 Baumpflanzungen  
Für Baumpflanzungen wird auf das "Merktblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 verwiesen.
2. Denkmalschutz  
Soweit bei Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage kommen, unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Grabungsbüro Ingolstadt, unverzüglich bekannt zu machen.
3. Immissionschutz  
Landwirtschaft  
Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 06.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten der Fall sein.
4. Grundwasserlage, Wasserversorgung und Regenwasserbeseitigung  
Es dürfen keine wasserführende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.  
Alle Bauvorhaben sind vor Bezugseröffnung an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenanlagen sind nicht möglich.  
Eine Verriegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABL Nr. 10/1985, S. 279 "Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen" sowohl wie möglich zu vermeiden.
5. DIN-Normen und Regelungen  
Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Normen und weitere Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Stadt Eichstätt, Marktplatz 11, 85072 Eichstätt, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Normen sind auch archivarisch hinterlegt beim Deutschen Patent- und Markenamt.



Planfertiger: [Signaturen]

Bearbeitet: Rieder, Schneider  
Gezeichnet: Schneider  
Datum: 25.03.2021, 14.10.2021  
Satzungsbeschluss: 16.12.2021  
Plan-Nr.: A415\_121-02  
Datei: L:\69\_Bebauungs- und Grünordnungsplan\_Digital\_Bau- und Grünordnungsplan\_69\_021.dwg

Eichstätt, den .....

J. Grienberger  
1. Bürgermeister