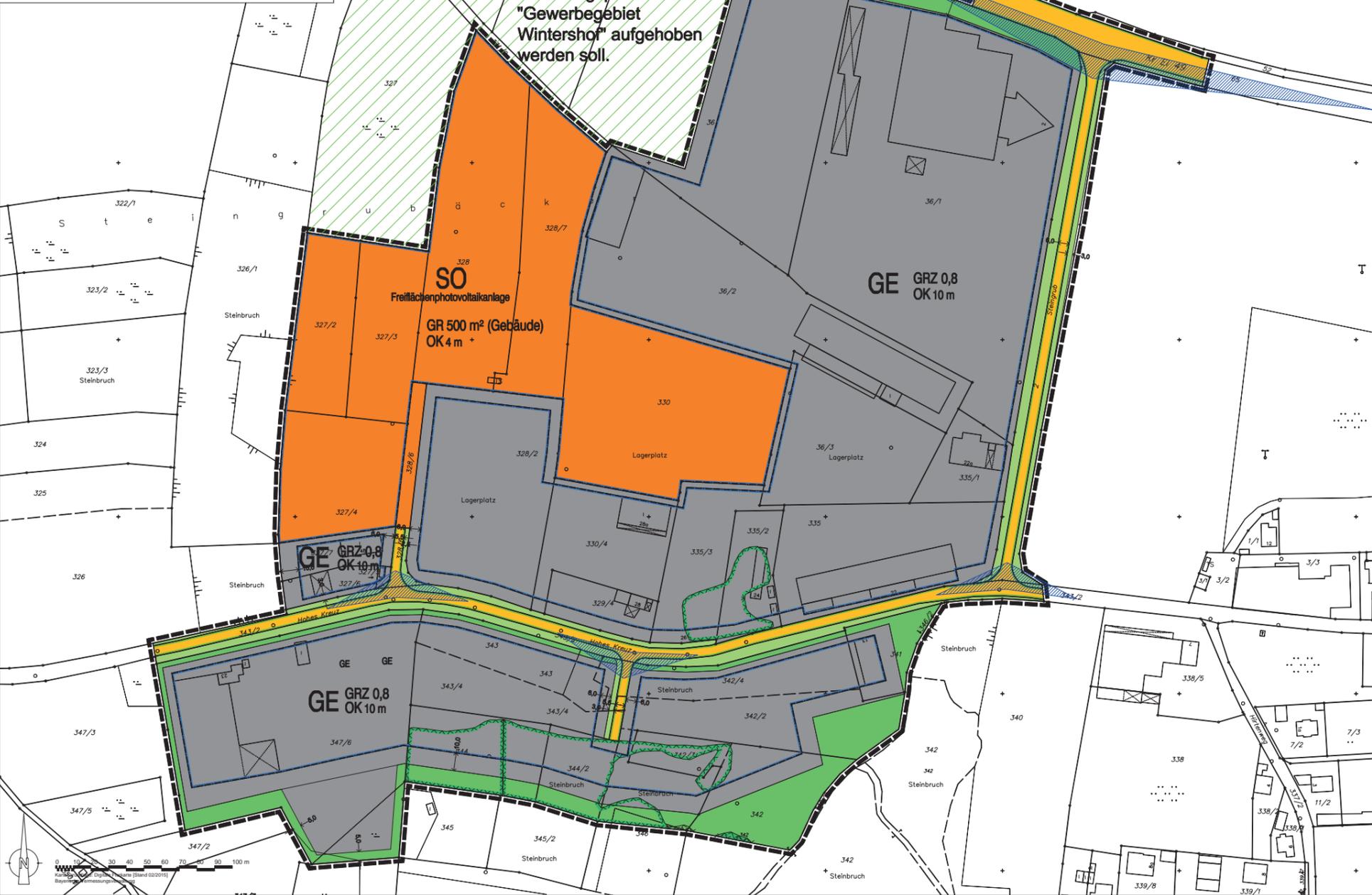


Bebauungsplan Nr. 38 „Gewerbegebiet Wintershof“, 2. Änderung und Teilaufhebung

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. 23112 vom 17.12.2013 S.633) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO 2013) i.d.F. v. 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) und der Verordnung über Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 38), 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

1. 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)

2. 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

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- 3.5.** Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

- 6.1.** Straßenverkehrsflächen
- 6.2.** Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

- 9. Private Grünflächen
- 9. Öffentliche Grünflächen

13. Pflanzungen, 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)

- Umgrenzung von geschützten Biotopen (§ 30, § 37 Abs.2 BNatSchG)

15. Sonstige Pflanzzeichen

- 5.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

II. Planzeichen Hinweise

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

Flurstücksgrenzen, Flurstücknummern

Maßzahl in Metern

Sichtdreieck

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - 1.1 Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO sowie ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaikanlage“.
 - 1.2 Im Gewerbegebiet werden die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) als unzulässig festgesetzt.
 - 1.3 Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaikanlage“ sind ausschließlich freistehende, 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.
2. **Maß der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Im Gewerbegebiet beträgt die Grundflächenzahl 80 vom 100 (GRZ 0,8).
 - 2.2 Die Grundfläche der nach textlicher Festsetzung Nr. 1.3 zulässigen Gebäude im Sonstigen Sondergebiet darf eine Fläche von 500 m² nicht überschreiten.
 - 2.3 Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt.
3. **Höhenentwicklung**
 - 3.1 Die Wandhöhe von Gebäuden im Gewerbegebiet darf eine Höhe von 10,0 m bezogen auf die natürliche Geländeoberkante nicht überschreiten.
 - 3.2 Die Oberkante baulicher Anlagen darf im Sonstigen Sondergebiet eine Höhe von 4,0 m bezogen auf die Geländeoberfläche nicht überschreiten.
4. **Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO**
 - 4.1 Dächer sind als Flachdächer, als Pultdächer oder als Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 15 Grad bezogen auf die Horizontale auszubilden.
 - 4.2 Einfriedungen sind als Zäune ohne Zaunsockel auszubilden. Die Höhe der zulässigen Einfriedungen darf eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.
5. **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 Sichtschutzmatten zu treffen.
6. **Grünordnung**
 - 6.1 Die Versiegelung des Bodens ist auf das erforderliche Minimum zu begrenzen.
 - 6.2 Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.
 - 6.3 Öffentliche und private Grünflächen sind mit dem vor Ort vorhandenem Hackhschnitt aufzufüllen. Höhenprägnante Gebiete sind mit Hackhschnittmaterial anzubereichern. Humusierung ist in diesen Bereichen nicht zulässig. Mit Ausnahme einzelner Bäume sowie Baumgruppen der Artenliste sind künstliche Bepflanzungen der Grünfläche unzulässig.
 - 6.4 Stützmauern sind nicht zulässig.
7. **Artenliste für Pflanzmaßnahmen**

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

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

Kleinbäume:
acer campestre (Feldahorn)
carpinus betulus (Hainbuche)
malus in Sorten (Apfel)
prunus mahaleb (Steinweisel)
pyrus in Sorten (Birne)
sorbus aria (Mehlbeere)
8. **Kompensation naturschutzfachlicher Eingriffe**
 - 8.1 Als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft werden die planexternen Grundstücke Flst.-Nm. 1134, 1134/2 und 1134/4, Gmkg. Eichstätt herangezogen.
 - 8.2 Auf den in textlicher Festsetzung Nr. 8.1 genannten Grundstücken sind die landwirtschaftlich genutzten Flächen aus der intensiven Nutzung herauszunehmen und langfristig zu einer Magerrasenflächen zu entwickeln.
9. **Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)**

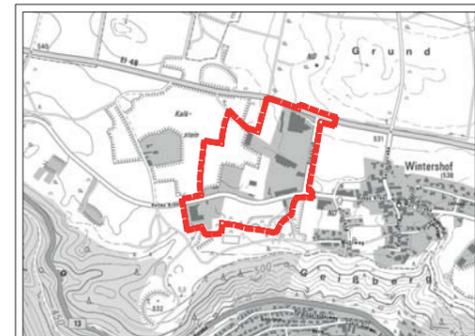
Der innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Freiflächenphotovoltaik“ verbliebene Haldenkegel gemäß Anlage 1 der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 16.09.2013 zum Bauvorhaben „PV-Anlage Gewerbegebiet Wintershof“ darf zum Schutz von sedum album bzw. daran abgelegten Eier des Apollotalters 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

1. 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.
2. Pflanzungen sind fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
3. Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln innerhalb des Sonstigen Sondergebiets ist unzulässig.
4. Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmal-schutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG:
Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmal-schutzbehörde 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 Denkmal-schutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
5. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswasserfreisetzungsvorschrift und der technischen Regeln zum schädlichen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Teil D: VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Der Stadtrat Eichstätt hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 38 „Gewerbegebiet Wintershof“, 2. Änderung und Teilaufhebung 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. 38 „Gewerbegebiet Wintershof“, 2. Änderung und Teilaufhebung 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. 38 „Gewerbegebiet Wintershof“, 2. Änderung und Teilaufhebung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - 4) Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 38 „Gewerbegebiet Wintershof“, 2. Änderung und Teilaufhebung 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. 38 „Gewerbegebiet Wintershof“, 2. Änderung und Teilaufhebung 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. 38 „Gewerbegebiet Wintershof“, 2. Änderung und Teilaufhebung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Eichstätt, den
- (Siegel)
(Oberbürgermeister)
- 7) Ausgefertigt
- Eichstätt, den
- (Siegel)
(Oberbürgermeister)
- 8) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 38 „Gewerbegebiet Wintershof“, 2. Änderung und Teilaufhebung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
- Eichstätt, den
- (Siegel)
(Oberbürgermeister)



Übersichtsplan M:1:10.000, Kartengrundlage TH25, Bayerische Vermessungsverwaltung

Stadt Eichstätt
Marktplatz 11
85072 Eichstätt

Bebauungsplan Nr. 38 "Gewerbegebiet Wintershof", 2. Änderung und Teilaufhebung

Maßstab	Format	Freigabe	Datum	Plan-Nr.
1:1000	DIN A0	Ausfertigung	17.06.2015	792-03
Projektierung		Planfassung:		
Matthias Fleischhauer		Vorentwurf - Allgm. Ziele + Zwecke		
Peter Manner 90445 Kitzberg Landratsamt Eichstätt Stadtplatz 11/14 www.stadteichstae.de		Hessensstraße 5-7 85070 Thurnhausen Tel. (0911) 99878-0 Fax (0911) 99878-40 www.tb-markert.de		