

# Ortsrechtliche Bebauungsvorschrift

## über

### die Bauungsweise am Burgberggelände

### der Stadt Eichstätt

### vom 29. Februar 1956

#### Vorbemerkung:

Der Stadtrat Eichstätt hat am 29. 2. 1956, Prot. Nr. 35, die Erschließung des Baugeländes am Burgberggelände nach Maßgabe des Bebauungsplanes beschlossen und die Festsetzung der Baulinien gemäß dem Baulinienplan Nr. 1 begutachtet. Die Regierung von Mittelfranken hat mit Entschluß vom 11. 6. 1956 Nr. IV/3 - 2600 f 7 nach § 58 Abs. 2 Ziffer 1 der Bayr. Bauordnung die Baulinien festgesetzt.

Der den Verwaltungsakten als Anlage angefügte Bebauungsplan und der Baulinienplan Nr. 1 vom 23. 12. 1955 mit Beiblatt und Behelfen sind Bestandteile dieser ortsrechtlichen Bebauungsvorschrift.

Der Stadtrat Eichstätt als untere Verwaltungs- und Baubehörde erläßt mit Beschluß vom 29. 2. 1956, Protokoll-Nr. 36 auf Grund des § 2 Abs. 2 der Bayr. Bauordnung; Ziffer 2 Abs. 2 und Ziffer 4 Abs. 2 der Entschlußung des BStMdl. über den Vollzug der Bauordnung vom 3. 8. 1910; Art. 1 Abs. 3 des Gesetzes über die Erschließung von Baugelände vom 4. 7. 1923; §§ 1 Abs. 1, 2 Abs. 1 und § 4 der Verordnung über Baugestaltung vom 10. 11. 1936 sowie Art. 90 und 101 des Bayr. PolStGB., § 63 Reichsgaragenordnung vom 17. 2. 1939 und des Art. 6 Außenwerbungsgesetz vom 2. 3. 1954 für das Burgberggelände nachstehende

#### ortsrechtliche Bebauungsvorschrift.

#### I. Allgemeines

##### § 1

#### Zweck der Vorschrift

Für die Erschließung des Baugeländes am Burgberggelände besteht ein dringendes Bedürfnis im Sinne des Gesetzes über die Erschließung von Baugelände vom 4. 7. 1923. Um das Ziel einer geordneten Bebauung, einer harmonischen Gestaltung der Gesamtanlagen und der Einzelbauvorhaben in städtebaulicher, architektonischer und gesundheitlicher Hinsicht zu verwirklichen, sind für die Errichtung der baulichen Anlagen besondere Anforderungen zu stellen. Zu diesem Zweck wurden die Baulinien festgesetzt.

Durch gegenwärtige ortsrechtliche Bebauungsvorschrift wird im Zusammenhang mit dem Bebauungs- und Baulinienplan die Bauungsweise festgelegt und deren Durchführung gesichert.

##### § 2

#### Baulinien

Für die Einhaltung der Baulinien, der Vorgartenlinien sowie der Gebäudeabstände ist der Baulinienplan Nr. 1 vom 23. 12. 1955 maßgebend.

Soweit die Baubeschränkungen im Bebauungsplan, im Baulinienplan und Beiblatt nicht bereits festgesetzt sind, ergeben sich die Beschränkungen aus der gegenwärtigen ortsrechtlichen Bebauungsvorschrift. Die Höhenlagen werden jeweils in den einzelnen Bauplänen, die vom Stadtrat als Baubehörde zu genehmigen sind, festgesetzt.

##### § 3

#### Straßensicherung

Im Baulinienplan sind die erforderlichen Flächen für den Gemeinbedarf festgestellt. Der Gemeinbedarf umfaßt den Bedarf für den notwendigen öffentlichen Verkehrsraum (Straßen, Gehsteig) und für die sonstigen aus Gründen des Gemeinwohls von der Bebauung frei zu haltenden Flächen.

Für die Herstellung der Straßen und die Umlegung der entstehenden Kosten finden die Bestimmungen des § 62 Bayr. Bauordnung Anwendung.

##### § 4

#### Stellung der Gebäude

Für die Firstrichtung der Gebäude im Bebauungsgebiet des Burgberggeländes ist die im Baulinienplan Nr. 1 vom 23. 12. 1955 eingetragene Bebauung maßgebend.

#### II. Hauptgebäude

##### § 5

#### Offene Bauweise

Die auf Grund des Flächenbenutzungsplanes zum Wirtschaftsplan vom 25. 7. 1955 ausgewiesenen und durch den Baulinienplan Nr. 1 erfaßten Flächen sind für offene Bebauung (Wohnbebauung) mit Einzelhäusern sowie Doppel- und Reihenhäusern bestimmt. Der Grenzabstand hat mindestens 3,50 Meter zu betragen.

##### § 6

#### Bauform

Für die Bauform ist als Grundriß ein Rechteck zu verwenden, dessen Längsseite wenigstens um  $\frac{1}{5}$  länger ist als die Breitseite.

##### § 7

#### Dachgestaltung

Das Dach ist als Satteldach mit Kniestock und die Firstrichtung gleichlaufend zur Längsseite des Hauses auszubilden. Die Dachneigung hat 30 bis 35 Grad zu betragen.

Dachüberstände sind an Giebel und Traufseiten nach Detailplänen auszubilden. Dachgauben sollen nur der besseren Belichtung, nicht der Verbesserung der Dachräume dienen. Das Dach ist mit engobierten (braun) Dachziegeln einzudecken.

Die Traufhöhe darf folgende Maße nicht überschreiten:

- a) Bei eingeschobigen Bauten bis 4,10 m,
- b) bei zweigeschoßigen Bauten 6,50 m.

Dabei darf der Erdgeschoßfußboden nicht höher als 0,45 m über dem höchsten Geländeanschnitt liegen.

##### § 8

#### Anbauten

Vor- und Anbauten sind der Gesamt- und Einzelplanung entsprechend zu gestalten. Sie sind auf das geringstmögliche Maß zu beschränken, in Maß und Form einwandfrei auszubilden und dem Hauptgebäude anzugleichen. Sollen Vor- und Anbauten nachträglich ausgeführt werden, ist Genehmigung nach § 6 Bayr. Bauordnung zu erholen.

##### § 9

#### Fassadenputz

Der Außenputz ist als elatter Kalkputz herzustellen. Für etwaige Anbringung von Zier- und Kunstputz und für den Anstrich sind vor Ausführung zur Genehmigung Muster anzusetzen oder gegebenenfalls Detail-Pläne vorzulegen. Der Sockel ist putzbindig auszubilden.

Zum Anstrich der Fenster, Türen, Läden und anderer Holzteile an den Fassaden sind Farben zu verwenden, die mit der Fassade im harmonischen Einklang stehen. Gestattet ist ferner die Verwendung von Naturholz mit Lässierung an Eingangstüren, Fensterläden und Fassadenholzteilen.

### III. Nebengebäude

#### § 10

##### Garagen

Soweit die Errichtung von freistehenden Garagen als Nebengebäude zulässig ist, sind diese im Bebauungsplan und im Baulinienplan eingeplant.

Bei den Garagen darf die Dachneigung nicht über 35 Grad betragen. Das Dach ist als Satteldach auszubilden. Die Ausbildung eines Kniestockes ist unzulässig.

Für die Dacheindeckung der Garagen gelten die Vorschriften für Hauptgebäude nach § 7 Abs. 2 Satz 3.

#### § 11

##### Nebenräume

Waschküchen und sonstige Neben- und Abstellräume sind in der Regel im Kellergeschloß unterzubringen. Ist diese Bauausführung nicht möglich, ist dieser Raumbedarf als Verlängerung des Rechteckgrundrisses des Hauptgebäudes unter einem durchlaufenden Dach einzuordnen.

### IV. Sonstige Anlagen

#### § 12

##### Lästige Anlagen

Die Errichtung von lästigen Anlagen im Sinne des § 16 der Gewerbeordnung sowie sonstige Anlagen, die geeignet sind, die Bewohner des Baugebietes beispielsweise durch Rauch, Staub, üble Gerüche oder erhebliche Geräusche zu beeinträchtigen, ist grundsätzlich verboten.

#### § 13

##### Außenanlagen

Terrassenbauten sind so auszuführen, daß sie sich in das natürliche Gelände einfügen. Böschungen, Stützmauern, Terrassen und dgl. müssen sich in Material, Maß, Form und Verhältnis der Gesamtanlage unterordnen.

#### § 14

##### Einfriedungen

Bei den Einfriedungen an den Straßen ist die Bau- und Vorgartenlinie einzuhalten. Sämtliche Einfriedungen dürfen 1,20 m Höhe nicht überschreiten.

Hinter Einfriedungszäunen sind Heckenpflanzen aus bodenständigen Gewächsen zulässig. Die Vorgärten sind in gutem Zustand zu halten und dürfen als Lagerflächen nicht benützt werden.

#### § 15

##### Werbung – Reklame

Geschäftswerbung und Reklameeinrichtungen sind – soweit überhaupt zulässig – mit der Gestaltung der Gebäude und der Gesamtanlage in Einklang zu bringen. Die Benutzung der Vorgartenflächen für die Aufstellung von Reklametafeln und sonstigen Werbeanlagen ist grundsätzlich untersagt.

Im übrigen ist für die Anbringung von Werbe- und Reklameeinrichtungen die ortsrechtliche Vorschrift zum Schutze des Orts- und Landschaftsbildes und von Natur-, Kunst- und Kulturdenkmälern gegen verunstaltende Außenwerbung maßgebend, die auf Grund des Gesetzes über die verunstaltende Außenwerbung vom 2. 3. 1954 vom Stadtrat erlassen wird.

#### § 16

##### Versorgungsanlagen

Für den Anschluß an die städtischen Versorgungsanlagen – Licht, Wasserleitung und Gas – sowie für die Ableitung von Abwässern gelten die entsprechenden ortsrechtlichen Bestimmungen der Stadt Eichstätt.

### V. Schlußvorschriften

#### § 17

##### Ausnahmen

Der Stadtrat kann in besonders begründeten Fällen von vorstehenden Bestimmungen durch Beschluß Ausnahmen zulassen. Hierbei dürfen jedoch weder öffentliche Interessen noch Rechte Dritter beeinträchtigt werden.

#### § 18

##### Strafvorschriften

Zuwiderhandlungen gegen vorstehende ortsrechtliche Vorschriften werden an Geld bis zu 150.– DM oder mit Haft bestraft.

Weitgehende Strafvorschriften, Beseitigungsbefugnis und dgl. richten sich nach den landesrechtlichen Bestimmungen.

#### § 19

##### Inkrafttreten

Vorstehende ortsrechtliche Vorschrift tritt am 20. Oktober 1956 in Kraft.

Vorstehende ortsrechtliche Vorschrift wurde gemäß § 3 Abs. 1 der Verordnung über Baugestaltung vom 10. 11. 1936, RGBl. I Seite 938, mit Entschliebung der Regierung von Mittelfranken vom 12. 7. 1956 Nr. II/4 – 2600 f 11 genehmigt.

Eichstätt, den 18. Oktober 1956

**Der Stadtrat**

gez. Dr. Hutter  
Oberbürgermeister