

# BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zu der - Aufstellung - ~~Änderung~~ - ~~Ergänzung~~ - des verbindlichen Bauleitplanes Nr. 50  
der Stadt/Gemeinde Eichstätt

Ortsteil: \_\_\_\_\_ Landkreis: \_\_\_\_\_

Planbezeichnung: "Eybstraße"

Flurnummer<sup>1)</sup>: 1680, 1680/4 (teilw.), 1677/2 (teilw.), 1682/6, 1682  
1680/6, 1680/7, und 1682/5

Gemarkung: Eichstätt Plandatum: 13.02.2003 Änderungsvermerk: \_\_\_\_\_

Entwurfsverfasser: Stadtbauamt Eichstätt

Einwohnerzahl der Gemeinde am: 30.06.2002, 13071 EW Richtzahl bis 19 \_\_\_\_\_ = \_\_\_\_\_ EW

Gemeinde mit - ~~geringer~~ - mittlerer - ~~erhöhter~~ - Wohnsiedlungstätigkeit.

Landesplanerische Einstufung der Gemeinde: ~~Klein~~, ~~Unter~~, Mittel-, ~~Ober~~-Zentrum

EW

## A. Baurechtliche Voraussetzungen

1. Die - Aufstellung - ~~Änderung~~ - ~~Ergänzung~~ - des Bebauungsplanes erfolgt gem. §§ 2 und 8 BauGB.
2. Das Baugebiet wird - ganz - ~~teilweise~~ - als ~~Kleinsiedlungsgebiet~~ - ~~reines Wohngebiet~~ - allgemeines Wohngebiet - ~~Mischgebiet~~ - ~~Dorfgebiet~~ - ~~Kerngebiet~~ - ~~Gewerbegebiet~~ - ~~Industriegebiet~~ - ~~Wochenendhausgebiet~~ - ~~Sondergebiet~~ - festgesetzt.
3. In dem - ~~in Aufstellung befindlichen~~ - genehmigten - Flächennutzungsplan wurde das Planungsgebiet - ganz - ~~teilweise~~ - als allgemeines Wohngebiet (WA) \_\_\_\_\_ dargestellt.

4. **Begründung** für die - Aufstellung - ~~Änderung~~ - ~~Ergänzung~~ - des Bebauungsplanes (insbes. bei § 8 Abs. 2 und 4 BauGB) gem. Gemeinderatsbeschuß vom 18.10.2001 Nr. 291 Seite ---:  
Das Planungsgebiet umfaßt eine größere zusammenliegende Fläche innerhalb einer in der zweiten Hälfte des 20. Jhs. entstandenen Siedlung. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine maßvoll verdichtete Einfamilien- und Doppelhausbebauung unter Gewährleistung einer geordneten Bebauung und Erschließung ermöglichen.

## B. Lage des Planungsgebietes

1. Das Planungsgebiet liegt - nicht - im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Innerhalb ~~im~~ <sup>2)</sup> der Ortsgrenze von Eichstätt. Es erhält über die Herbergshöhe, Eyb- und die Reichenau -Straßen Anschluß an das bestehende Straßennetz. ~~Bei der~~ ~~-Straße erfolgt der~~ ~~Anschluß innerhalb außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze.~~

2. Folgende Schutz zonen greifen in das Planungsgebiet ein:  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

3. Der nächste zentrale Ort ist: Eichstätt, Ortsmitte Entfernung vom Planungsgebiet: 1,5 km

### 4. Entfernungen zu

a) Bahnhof _____	<u>1.000</u> m	f) Gemeindekanzlei . . . . .	<u>1.500</u> m
b) Omnibus-/Trambahn-/S-Bahn-Haltestelle _____	<u>100</u> m	g) <u>ev.+kath.</u> - Kirche <sup>3)</sup> _____	<u>1.300</u> m
c) Volksschule . . . . .	<u>2.000</u> m	h) Postamt . . . . .	<u>1.500</u> m
d) Kindergarten . . . . .	<u>2.000</u> m	i) _____	_____ m
e) Versorgungsläden . . . . .	<u>300</u> m	k) _____	_____ m

<sup>1)</sup> TF = Teilflächen (sind gesondert anzugeben) <sup>2)</sup> Himmelsrichtung <sup>3)</sup> Konfessionsangabe

**C. Beschaffenheit des Planungsgebietes**

1. Geländeverhältnisse: Hanglage, nach Norden abfallend
2. Vorhandener Baumbestand: nicht vorhanden, ehem. landwirtschaftliches Grünland
3. Bodenbeschaffenheit: \_\_\_\_\_
4. Max. Höhenunterschied: 4,0 m
5. Höchster Grundwasserstand unter OK Terrain: ausreichend tief m
6. Erforderliche Maßnahmen zur Erzielung eines tragfähigen und trockenen Baugrundes: keine

**D. Bodenordnende Maßnahmen**

1. Eine Umliegung gem. §§ 45 ff. BauGB wird für folgende Flurstücksnummern erforderlich:  
---
2. Eine Grenzregelung gem. §§ 80 ff. BauGB wird für folgende Flurstücksnummern erforderlich:  
---
3. Eine Flurbereinigung – ist – wird – nicht – durchgeführt durch das Flurbereinigungsamt  
---

**E. Bauliche Nutzung**

1. Im Bebauungsplan wird die besondere Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 2 BaunutzungsVO) wie folgt festgesetzt:

besondere Art der baulichen Nutzung	Bruttofläche ha	Flurstücksnummern (TF = Teilflächen)
WA	0,9719	siehe Flurnummernliste Seite 1

**2. Flächenanteile**

Brutto-Baufläche	<u>0,9719</u>	ha, = <u>100</u> v. H.
abzüglich öffentliche Verkehrsflächen	<u>0,0724</u>	ha, = <u>7,45</u> v. H.
abzüglich Gemeindebedarfsflächen wie		
a) _____	_____	ha, = _____ v. H.
b) _____	_____	ha, = _____ v. H.
c) _____	_____	ha, = _____ v. H.
d) _____	_____	ha, = _____ v. H.
<b>Netto-Wohngebiet</b>	<b><u>0,8995</u></b>	ha, = <b><u>92,55</u></b> v. H.

3. Es wurden 15 Parzellen mit 15 Wohngebäuden und etwa 22 Wohneinheiten, 15 Garagen, --- PKW-Stellplätzen und --- Kinderspielplätzen ausgewiesen.

4. Zu erwartender Bevölkerungszuwachs: 15 Einwohner mit 5 volksschulpflichtigen Kindern.

## F. Erschließung

### 1. Straßen:

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Reichenaustraße und Ausbau der Eyb -Straßen

Das Hauptverbindungsstück bis zum Planungsgebiet beträgt --- m.

Straßenprofile und Konstruktion: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Kostenträger: 10 v. H.<sup>1)</sup> die Gemeinde  
--- v. H.

### 2. Wasser:

Die Wasserversorgung erfolgt durch ~~Brunnen~~ - Anschluß an die zentrale Wasserversorgungsanlage des/der  
Stadt Eichstätt, Stadtwerke

Nächste Anschlußmöglichkeit an die vorhandene - geplante - im Bau befindliche - zentrale - Wasserversorgungsanlage in  
--- m Entfernung.

Eine - Änderung - Erweiterung - der bestehenden Wasserversorgungsanlage wird - nicht - erforderlich durch \_\_\_\_\_

Kostenträger: Stadt Eichstätt

### 3. Abwasser:

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch - Anschluß an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des/der  
Stadt Eichstätt

- Einzelkläranlagen - Sammelkläranlage - abflußlose Grube - als Übergangslösung - (Bezeichnung)  
---

Nächste Anschlußmöglichkeit an den ~~geplanten~~ - vorhandenen - Kanal in \_\_\_\_\_ m Entfernung.

Eine - Änderung - Erweiterung - der bestehenden Abwasserbeseitigungsanlage wird - nicht - erforderlich ~~durch~~ \_\_\_\_\_

Kostenträger: Stadt Eichstätt

### 4. Strom:

Die Stromversorgung erfolgt durch Stadtwerke Eichstätt

mittels - Verkabelung - ~~Dachständeranschluß~~. Eine neue Trafo-Station wird - nicht - erforderlich und ist - nicht - eingeplant.

Nächste Anschlußmöglichkeit an das bestehende Stromnetz in \_\_\_\_\_ m Entfernung.

Kostenträger: Stadt Eichstätt

### 5. Gas:

Die Versorgung mit - Erdgas - ~~Stadtgas~~ erfolgt durch Stadtwerke Eichstätt

Nächste Anschlußmöglichkeit an das bestehende Netz in \_\_\_\_\_ m Entfernung.

Kostenträger: Stadt Eichstätt

### 6. Müll:

Die festen Abfallstoffe werden beseitigt durch Fa. Ernst, Gunzenhausen

7. Die Erschließungsanlagen werden - in einem Zug - ~~in folgenden Abschnitten~~ - ausgeführt:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

8. Die Erschließung wird - von der Gemeinde durchgeführt - durch Vertrag einem Dritten übertragen.

<sup>1)</sup> mindestens 10 v. H.





H. Weitere Erläuterungen

Mit dem Neubaugebiet "Eybstraße" wird die vorhandene "Lücke" in der umgebenden Wohnbebauung geschlossen.

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die neue auszubauende Eybstraße und die bestehende Reichenaustraße. Die Hauptleitungen für die Strom-, Gas-, Wasserversorgung und die Straßenbeleuchtung werden in der Eybstraße verlegt. Aus Gründen der Versorgungssicherheit werden sie als Ringleitung ausgebaut. Die Anschlußpunkte liegen in der Burgstraße und der Straße Herbergshöhe. Zur Abwasserbeseitigung ist im Bereich des Baugebietes ein Hauptsammler als Mischsystem zu verlegen. Der Einleitungspunkt liegt in der Straße Herbergshöhe.

Die Anbindung des Neubaugebietes an das Liniensystem der STADTLINIE ist über die bestehende Haltestelle "Herbergshöhe" gegeben.

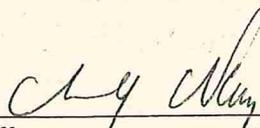
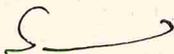
Die Erschließung und Bebauung "Eybstraße" stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der mittels der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes ökologisch auszugleichen ist (§ 1a BauGB). Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen können auf den Baugrundstücken selbst oder an anderer Stelle im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Eybstraße" nicht festgesetzt werden. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen die Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a Abs. 3 BauGB auf dem städtischen Grundstück Fl.Nr. 1031 der Gemarkung Eichstätt, der sog. "Haselnußplantage" an der Wintershofer Leite. Der Ausgleich erfolgt durch Nachpflanzung ausgefallener Nußbäume und -sträucher. Die Kosten hierfür sind von den Eingriffsverursachern (Bauherren) zu tragen.

Eichstätt, 13.02.2003

Eichstätt, 13.02.2003

Ort, Datum

Ort, Datum



Der Entwurfsverfasser  
Schütte, korm. Leiter des Stadtbauamtes

Bürgermeister  
Arnulf Neuneier, Oberbürgermeister

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bauleitplanes gem. § 2 BauGB

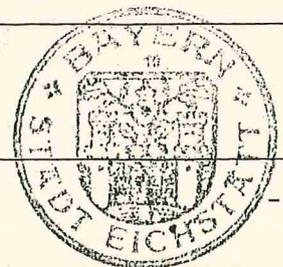
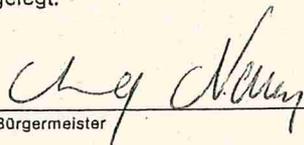
vom 31.03.2003 mit 30.04.2003

im Rathaus, II. Stock, vor dem Stadtbauamt

öffentlich ausgelegt.

Eichstätt, 04.08.2003

Oberbürgermeister



- Nachdruck und Weiterverbreitung verboten -