

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 10 "Am Seidlkreuz" 1. BA/Teil B Eichstätt
der Gemeinde/ Stadt
vom 23. Juli 1973 für das Gebiet Seidlkreuz - West
geändert: 23. Juli 1975

umfassend die Grundstücke

sh. Anlage 1

Entwurfsverfasser: Fred Weidinger, Architekt BDA, 8833 Eichstätt, Weißenburger Str. 16

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan — dem übergeleiteten Wirtschaftsplan — vom
entwickelt.

oder*)

Der Bebauungsplan weicht vom Flächennutzungsplan — übergeleiteten Wirtschaftsplan — vom ab.
Der Flächennutzungsplan — übergeleitete Wirtschaftsplan — soll geändert werden, das Änderungsverfahren hat den folgen-
den Stand erreicht: billigungsreifer Entwurf

oder*)

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, weil folgende zwingende Gründe es er-
fordern (§ 8 Abs. 2 Satz 3 BBauG):

oder*)

Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, weil der Bebauungsplan aus folgenden Gründen ausreicht, um die städtebau-
liche Entwicklung zu ordnen (§ 2 Abs. 2 BBauG):

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

1. Das Gebiet liegt 700 m — nördlich — ~~nördlich~~ ~~westlich~~ ~~östlich~~ des Ortskerns von Eichstätt

Es grenzt an das Baugebiet — ~~die Baugebiete~~ — des Bebauungsplanes Nr. 10/Teil A
der Stadt Eichstätt an.

Es hat eine Größe von 4,4 ha.

2. Die Entfernung des Baugebiets zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungs-
planes liegen, beträgt:

Bahnhof m	Volksschule 500 m
Omnibus- od. Straßenbahnhaltestelle	350 m	Versorgungsläden 400 m
Kirche	700 m	 m

3. Das Gelände ist eben — ~~jetzt hügelig~~ — fällt nach Südwesten + Nordosten leicht — ~~stark~~ — ab.

Das Grundwasser liegt ca. 12,0 m unter Gelände.

4. Der Boden besteht aus wechselnd starker Lehmüberdeckung auf klüftigem Jurakalk
(Beschreibung der Untergrundverhältnisse)

Es sind keine — ~~sonstige~~ — Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich:

*) Nichtzutreffendes streichen!

5. Es ist ~~noch keine~~ — bereits folgende — Bebauung vorhanden:

1 Mehrfamilienhaus und 8 Einfamilienhäuser

Es ist kein — folgender — Baumbestand vorhanden:

C. Geplante bauliche Nutzung

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung (§§ 1 ff BauNutzVO)	Bruttofläche	Fl.-Nr. (die mit *) bezeichneten teilweise)
Reines Wohngebiet	4,4	sh. Anlage 2

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:
(Nur auszufüllen, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes ins Einzelne gehende Angaben zulassen!)

17 1-geschoßige Wohngebäude mit ca.21..... Wohnungen

7 1 1/2-geschoßige Wohngebäude mit ca.13..... Wohnungen

2 2-geschoßige Wohngebäude mit ca.4..... Wohnungen

1 5 " "22.....

76 Garagen und42..... PKW-Stellplätze.

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von4..... Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.
Dann werden ca.170..... Einwohner mit ca.30..... volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

4. a) Das Nettowohnbauland (= Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke)

umfaßt 1,79 ha (1)

Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen 0,67 ha (2)

Somit umfaßt das Bruttowohnbauland (= Summe aus (1) und (2)) 2,46 ha (3)

Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen 1,82 ha (4)

Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen 0,12 ha (5)

Somit umfaßt die Bruttowohnbaufläche (= Summe aus (3), (4) und (5)) 4,40 ha (6)

b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf

das Bruttowohnbauland (3) 56 %

die örtlichen Grün- und Freiflächen (4) 41 %

die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5) 3 %

100 %

c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf

das Nettowohnbauland (1) 73 %

die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2) 27 %

100 %

d) Es ergibt sich eine

Bruttowohnungsdichte von24..... Wohnungen je ha Bruttowohnbauland

Nettowohnungsdichte von33..... Wohnungen je ha Nettowohnbauland.

D. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung (§§ 45 ff BBauG) — eine Grenzregelung (§§ 80 ff BBauG) — nicht — im gesamten Baugebiet — in folgenden Teil des Baugebiets — notwendig:

E. Erschließung

1. Das Baugebiet erhält über die Richard-Strauß- Straße und die Seidlkreuz - Straße Anschluß an das bestehende Wegenetz.
2. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden — in einem Zuge — ~~in folgenden Teilschritten~~ hergestellt:
3. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene — ~~im Baugebiet~~ ~~geplante~~ — zentrale Wasserversorgungsanlage der ~~Gemeinde~~ / Stadt Eichstätt — des Verbandes
Der Anschluß ist sofort — ~~möglich~~ — möglich.
4. Die Abwässer werden abgeleitet durch
— Anschluß an die vorhandene — ~~im Baugebiet~~ ~~geplante~~ — zentrale Kanalisation der ~~Gemeinde~~ / Stadt Eichstätt — des Verbandes
..... Der Anschluß ist sofort — ~~möglich~~ — möglich.
— folgende für das Baugebiet geplante Sammelentwässerungsanlage:
- Einzelkläranlagen und Versitzgruben nach DIN 4261
5. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Eichstätt
6. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch ~~den Landkreis~~ Eichstätt
7. Die Erschließung erfolgt vollständig — ~~in folgenden Teilen~~ — durch die ~~Gemeinde~~ / Stadt Eichstätt
Sie wird in folgenden Teilen durch Vertrag auf
übertragen:

F. Überschlägig ermittelte Kosten

I. Für die Wasserversorgung

1. Herstellungskosten:
 - a) 640 lfm neuer Hauptstrang à 178, -- DM
 - b) 195 lfm Anschlußleitungen à 85, -- DM
 - c) Änderung — Erweiterung — der Wasserversorgungsanlage durch folgende Maßnahmen:
 - d)
 - e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß DM ergibt bei Anschlüssen
 - f) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich

Kosten DM	Einnahmen DM
113.920, --	
16.575, --	
130.495, --	
Übertrag:	

Übertrag:

IV. Für Parkflächen und Grünanlagen, die gemäß § 127 Abs. 2 Nr. 3 BBauG Erschließungsanlagen sind:

1. Herstellungskosten

a) Grunderwerb für 1.900 qm à 15,-- DM 28.500,--

b) Folgende Maßnahmen für Freilegung:

c) Anlage der Parkflächen 380 qm à 55,-- DM 20.900,--

d) Anlage der Grünanlagen 1.500 qm à 18,-- DM 27.000,--

e) Erschließungsbeitrag (90% der unter a) — d) genannten Kosten) 68.760,--

f) Sonstige Leistungen der Anlieger, nämlich:

2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind: jährlich ca. DM

V. Sonstige Kosten:

1.

2.

3.

VI. Nachfolgelasten:

1. Verwaltungseinrichtungen, nämlich

2. Schulische Einrichtungen (z. B. Erweiterung der Volksschule), nämlich:

3. Einrichtungen für die Jugend (z. B. Erweiterung des Kindergartens oder des Sportplatzes), nämlich

4.

5.

6.

Summe:

Kosten DM	Einnahmen DM
997.635,--	
28.500,--	
20.900,--	
27.000,--	
	68.760,--
1.074.035,--	

Der Gemeinde / Stadt entstehen also durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme Kosten in voraussichtlicher Höhe (Kosten abzüglich Einnahmen) von DM
dazu jährliche Unterhaltungskosten (Ziff. I. 2, II. 2, II. 2, und IV. 2) von DM

G. Weitere Erläuterungen

Anlaß zur Änderung:

Für die Bebauung im festgesetzten Bereich steht der größte Grundstückseigner, das St. Gundekar-Werk der Diözese Eichstätt in seiner Eigenschaft als Bauträger nicht mehr zur Verfügung. Da die Grundstücke nun freihändig zum Verkauf gelangen sollen, ist sowohl eine Änderung der Grundstücke, wie auch der Bebauung und damit auch des Bebauungsplanes nach § 11 BBauG erforderlich. Das städtebauliche Konzept wird dabei weitgehendst beibehalten.

Eichstätt, den 23. Juli 1975

Der Entwurfsverfasser

den

(Stadt — Markt — Gemeinde)

Ober-/Bürgermeister