

Bebauungsplan Nr.10, BA I/B - Baugebiet am "Seidlkreuz"  
Stadt Eichstätt

---

B. Festsetzungen durch Text (Satzungstext)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich ist reines Wohngebiet im Sinne des § 3 BauNVO. Die in § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung angegebene Grund- und Geschößflächenzahl darf nicht überschritten werden.

GRZ 0,4

GFZ 0,8

2. Äußere Gestaltung und Konstruktion

Die Gebäude sind in massiver Bauweise auszuführen und zu verputzen.

Auffallende Putzmuster sind nicht zulässig. Jede Hausgruppe muß eine einheitliche Putzstruktur erhalten. Die Errichtung von Wohngebäuden mit Sichtmauerwerk ist unzulässig. Die Sockelhöhe darf höchstens 30 cm betragen.

Außenwandverkleidungen sind nur mit einheimischen Hölzern oder in nordischer Fichte in waagrechter Anordnung zulässig. Sonstige Verkleidungen dürfen nicht angebracht werden.

Die Farbgestaltung der Fassaden ist mit dem Stadtbauamt abzustimmen.

3. Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachgauben, Dacherker und sonstige Dachaufbauten sind nicht zulässig. Kniestockausbildung max. 30 cm, gemessen jeweils über der geringsten Gebäudetiefe. Traufenüberstand max. 40 cm, Ortgangüberstand max. 20 cm.

3.1 Dachausbildung Doppelhäuser

Alle Doppelhäuser erhalten ein Satteldach mit einer Dachneigung von 23° - 28°. Bei einer Doppelhauseinheit muß die Dachneigung gleich sein und die Firstrichtung durchlaufen.

Gebäudevorsprünge dürfen nur talseitig sein, wobei der vorgezogene Gebäudeteil nicht breiter als die Hälfte der Gebäudebreite und die Gebäudetiefe max. 13,00 m sein darf.

Der First ist mittig über der geringeren Gebäude-tiefe max. 10,00 m anzuordnen. Über dem Gebäudevorsprung ist das Dach abzuschleppen.

Dacheindeckung mit roten Flachdachpfannen.

### 3.2 Dachausbildung Reihenhäuser

Satteldach, zum Tal einseitig abgeschleppt mit einer Dachneigung von 27°.

Eindeckung mit roten Flachdachpfannen.

### 3.3 Dachausbildung Gartenhofhäuser

Flachdach mit einer Attika von max. 30 cm.

## 4. Garagen

Sofern die Garagen nicht im Gebäudeteil integriert sind wie bei den Reihenhäusern, Gartenhofhäusern und bei den südlichen Doppelhäusern, sind alle einem Grundstück zugeordneten Garagen in massiver Bauweise zu erstellen und erhalten ein einheitliches Dach, wobei 3/5 der Dachfläche talseitig angeordnet sein muß. Dachneigung 23° - 25°.

Traufhöhe an der Bergseite max. 2,50 m, Traufenüberstand max. 30 cm, Ortgangüberstand max. 20 cm.

Bei Doppelgaragen ist die gleiche Dachneigung und Firstrichtung einzuhalten.

Eindeckung der Garagen mit roten Flachdachpfannen.

Die Gemeinschaftsgaragen erhalten ein Flachdach. Traufhöhe max. 2,60 m an der Torseite. Bei Teilung in Parzellen ist jede Parzelle durch Grundbucheintrag zu sichern.

## 5. Sicht- und Lärmschutz

Alle Wohneinheiten der Reihenhäuser und der Doppelhäuser im nördlichen Teil des Baugebietes sind im Anschluß an das Wohngebäude durch eine senkrecht zur Gebäudebreite angeordnete gemauerte und verputzte Wand, die mindestens 2,00 m hoch und mindestens 3,50 m lang sein muß, gegen das Nachbargebäude abzuschirmen.

Bei den Gartenhofhäusern ist mindestens ein Innenhof durch eine 2,00 m hohe gemauerte und verputzte Wand zu umschließen.

## 6. Überbaubare Fläche

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig. Soweit eine überbaubare Fläche an der vorhandenen, im Bebauungsplan

beibehaltenen oder geplanten neuen Grundstücksgrenze liegt, ist Grenzbebauung festgesetzt. Vorstehende Regelung gilt nur, soweit bei der Bildung von Baugrundstücken vorstehend bezeichnete Grenzen nicht geändert werden.

#### 7. Bepflanzung

Die im Bebauungsgebiet vorhandenen Bäume sind zu erhalten, ebenso die das Bebauungsgebiet umgebenden Buschzonen. Die Bepflanzung ist mit einheimischen Gehölzen auszuführen, je Parzelle mindestens ein Großbaum.

#### 8. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

8.1 Alle Baugrundstücke können auf der zur Straße hingewandten Seite mit einer gemauerten und geputzten Gartenmauer oder einfachen Holzzäunen eingefriedet werden. Jägerzäune sind unzulässig. Max. Höhe über Geländeoberkante 1,00 m.

8.2 Die Einfriedung des restlichen Grundstückes ist mit rostgeschütztem Maschendrahtzaun oder einfachen Holzzäunen zulässig. Einfriedungshöhe max. 1,20 m über Geländeoberkante.

#### Ordnungswidrigkeit

Nach BayBO Art. 105, Abs. 1, Nr. 11 kann mit Geldbuße bis zu 100 000,-- DM belegt werden, soweit die Tat nicht mit Strafe bedroht ist, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Baugestaltungsvorschriften dieses Bebauungsplanes oder einer aufgrund dieser Vorschriften ergangenen vollziehbaren Anordnungen der Stadt Eichstätt zuwiderhandelt.

#### Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Nach § 12 des Bundesbaugesetzes wird der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Aufgestellt:

Eichstätt, München, Oktober 1977

Architekten

Dipl.-Ing. Karl Frey

Auf der Alm 3,

8833 Eichstätt

Dipl.-Ing. Christian Hößl

Agnesstraße 43,

8000 München 40





## § 4

### Gestaltung der baulichen Amlagen

Dachgauben, Dacherker und sonstige Dachaufbauten sind nicht zulässig. Kniestockausbildung max. 30 cm, gemessen jeweils über der geringsten Gebäudetiefe. Traufenüberstand max. 40 cm, Ortgangüberstand max. 20 cm.

#### Dachausbildung Doppelhäuser

Alle Doppelhäuser erhalten ein Satteldach mit einer Dachneigung von  $23^{\circ}$  -  $28^{\circ}$ . Bei einer Doppelhauseinheit muß die Dachneigung gleich sein und die Firstrichtung durchlaufen.

Gebäudevorsprünge dürfen nur talseitig sein, wobei der vorgezogene Gebäudeteil nicht breiter als die Hälfte der Gebäudebreite und die Gebäudetiefe max. 13,00 m sein darf.

Der First ist mittig über der geringeren Gebäudetiefe max. 10,00 m anzuordnen. Über dem Gebäudevorsprung ist das Dach abzuschleppen.

Dacheindeckung mit dunkelbraunen Ziegeln, die der bestehenden Bebauung anzugleichen ist.

#### Dachausbildung Reihenhäuser

Satteldach, zum Tal einseitig abgeschleppt mit einer Dachneigung von  $27^{\circ}$ .

Eindeckung mit dunkelbraunen Ziegeln, die der bestehenden Bebauung anzugleichen ist.

#### Dachausbildung Gartenhofhäuser

Flachdach mit einer Attika von max. 30 cm.

## § 5

### Garagen

Die nach Art. 62 BayBO geforderte Garagen- und Stellplatzpflicht für Kraftfahrzeuge ist für jede Wohneinheit auf dem jeweiligen Baugrundstück herzustellen.

Sofern die Garagen nicht im Gebäudeteil integriert sind wie bei den Reihenhäusern, Gartenhofhäusern und bei den südlichen Doppelhäusern, sind alle einem Grundstück zugeordneten Garagen in massiver Bauweise zu erstellen und erhalten ein einheitliches Dach, wobei  $\frac{3}{5}$  der Dachfläche talseitig angeordnet sein muß. Dachneigung  $23^{\circ}$  -  $25^{\circ}$ .

Traufhöhe an der Bergseite max. 2,50 m, Traufenüberstand max. 30 cm, Ortgangüberstand max. 20 cm.

Bei Doppelgaragen ist die gleiche Dachneigung und Firstrichtung einzuhalten.

Eindeckung der Garagen mit dunkelbraunen Ziegeln.

Die Gemeinschaftsgaragen erhalten ein Flachdach. Traufhöhe max. 2,60 m an der Torseite. Bei Teilung in Parzellen ist jede Parzelle durch Grundbucheintrag zu sichern.

## § 6

### Sicht- und Lärmschutz

Alle Wohneinheiten der Reihenhäuser und der Doppelhäuser im nördlichen Teil des Baugebietes sind im Anschluß an das Wohngebäude durch eine senkrecht zur Gebäudebreite angeordnete gemauerte und verputzte Wand, die mindestens 2,00 m hoch und mindestens 3,50 m lang sein muß, gegen das Nachbargebäude abzuschirmen.

Bei den Gartenhofhäusern ist mindestens ein Innenhof durch eine 2,00 m hohe gemauerte und verputzte Wand zu umschließen.

## § 7

### Überbaubare Fläche

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig. Soweit eine überbaubare Fläche an der vorhandenen, im Bebauungsplan beibehaltenen oder geplanten neuen Grundstücksgrenze liegt, ist Grenzbebauung festgesetzt. Vorstehende Regelung gilt nur, soweit bei der Bildung von Baugrundstücken vorstehend bezeichnete Grenzen nicht geändert werden.

## § 8

### Bepflanzung

Die im Bebauungsgebiet vorhandenen Bäume sind zu erhalten, ebenso die das Bebauungsgebiet umgebenden Buschzonen. Die Bepflanzung ist mit einheimischen Gehölzen auszuführen, je Parzelle mindestens ein Großbaum.



§ 9

Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen

Alle Baugrundstücke können mit einer gemauerten und geputzten Gartenmauer, einfachen Holzzäunen oder rostgeschützten Maschendrahtzäunen eingefriedet werden. Jägerzäune sind unzulässig. Max. Höhe über Geländeoberkante 1,20 m.

§ 10

Ordnungswidrigkeit

Nach Art. 105, Abs. 1 Nr. 11 BayBO kann mit Geldbuße bis zu 100.000.-- DM belegt werden, soweit die Tat nicht mit Strafe bedroht ist, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Baugestaltungsvorschriften dieses Bebauungsplanes oder einer aufgrund dieser Vorschriften ergangenen vollziehbaren Anordnungen der Stadt Eichstätt zuwiderhandelt.

§ 11

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Nach § 12 des Bundesbaugesetzes wird der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich, gleichzeitig treten außer Kraft

a) der bisherige rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 10 I/B vom 05.04.1974, genehmigt mit RS der Regierung von Oberbayern vom 31.01.1974 Nr. 221-6102 EIH 10/15

und

b) der Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10 BA I/A für das Baugebiet "Seidlkreuz" vom 21.1.1971, genehmigt mit RS der Regierung von Mittelfranken vom 28.07.1970 Nr. II/7 - 00 f 4/70, soweit er das Grundstück Fl.-Nr. 1154/54 betrifft.

=====

---