

## Wohn-Baugebiet „Blumenberg-West“ Häufig gestellte Fragen (Stand 21.06.2021)

**Bitte beachten Sie:** Aktuell läuft das Verfahren zum Bebauungsplan noch. Dementsprechend können nur Aussagen zum aktuellen Planungsstand abgegeben werden;

### Inhaltsverzeichnis

1. Bebauungsplanvorentwurf/Vorgaben für Bauherren
2. Energie/Internet/ÖPNV/Gutachten
3. Vergabe der Bauplätze/Preisgestaltung
4. Weiteres Vorgehen für Interessierte
5. Weiteres Vorgehen für Anwohner/-innen

#### 1. Bebauungsplanvorentwurf/Vorgaben für Bauherren

1.1. *Wie hoch ist die Grundflächenzahl, wie hoch die Geschossflächenzahl? Zählt ein Keller zur Geschossflächenzahl?*

Die Grundflächenzahl für Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser beträgt 0,4, für Reihenhäuser 0,5. Die Geschossflächenzahl für Einfamilienhäuser/Doppelhäuser ist auf 0,8 festgesetzt, für Reihenhäuser auf 1,0 und für Mehrfamilienhäuser auf 1,2 oder 1,6. Ein Keller wird in der Geschossflächenzahl nicht mit einberechnet.

1.2. *Wie groß sind die Parzellen zum aktuellen Planungsstand **durchschnittlich**?*

- 280 qm für Reihenhausbau (239 - 440 qm)
- 395 qm für Doppelhausbau (282 - 406 qm)
- 460 qm für Einzelhausbau (390 - 531 qm)
- 1285 qm für Geschosswohnungsbau (1031 - 1538 qm)

1.3. *Wie sieht es mit der Geschossigkeit aus – und dürfen Bauinteressierte auch nur ein Geschoss bauen?*

#### Stadt Eichstätt

Marktplatz 11 | 85072 Eichstätt  
Postfach 1344 | 85067 Eichstätt  
www.eichstaett.de  
Telefon 08421.6001-0  
Telefax 08421.6001-200  
poststelle@eichstaett.de

#### Besuchszeiten

Mo. – Fr. 8.00 – 12.00 Uhr  
Mo., Di., Do. 14.00 – 16.00 Uhr

#### Sparkasse Ingolstadt Eichstätt

IBAN: DE60 7216 0000 0003 23  
BIC: BYLADEM1ING

#### VR Bayern Mitte eG

IBAN: DE22 7216 0818 0009 6500 08  
BIC: GENODEF1INP

#### Postbank Nürnberg

IBAN: DE11 7601 0085 0005 2218 57  
BIC: PBNKDEFF



Am Quartierseingang von der Kinderdorfstraße sind in den Mehrfamilienhäusern vier Geschosse geplant, sonst Mehrfamilienhäuser mit drei Geschossen. Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser sind mit maximal zwei Geschossen geplant. Das ist aber keine Minimalvorgabe, dementsprechend ist auch der Bau eines eingeschossigen Gebäudes möglich. Allerdings müssen die Dachform und die Ausrichtung den Vorgaben des Bebauungsplanes entsprechen (sprich: Satteldach).

*1.4. Gibt es eine Mindestbaugröße?*

Eine Mindestbaugröße gibt es nicht.

*1.5. Wie sind die Wandhöhen geregelt?*

Zur Vermeidung überhöhter Wandflächen und im Zuge der Höhenstaffelung der Gebäude zueinander ist die Wandhöhe talseitig für Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser auf 7,5 Meter festgesetzt, für Mehrfamilienhäuser auf 10,5 Meter und 13,5 Meter – jeweils über Geländeoberkante. Die Höhe bemisst sich bis zum Traufe.

*1.6. Wie sind die Vorgaben bezüglich Dachform, Neigung, Ziegelfarbe, Fassadenfarbe,...?*

Es sind Satteldächer mit 22 bis 30 Grad Neigung mit naturroten, nicht glänzend eingelassene Ziegeln vorgeschrieben, Photovoltaik und Solarthermie sind bündig einzubauen. Bezüglich Fassaden ist geregelt, dass die Fassaden weiß zu streichen sind.

*1.7. Ist ein Keller bei Einfamilienhäusern möglich? Ist eine weiße Wanne notwendig?*

Ja, ein Keller ist bei Einfamilienhäusern möglich. Die Ausführung einer weißen Wanne ist eine Entscheidung des Bauherren beziehungsweise seines Planers.

*1.8. Wie ist die maximale Größe einer Garage?*

Maximal acht auf acht Meter.

*1.9. Ist es möglich, die Garage direkt mit dem Haus zu verbinden?*

Ja, es ist möglich, die Garage mit dem Gebäude zu verbinden. Sofern auch ein direkter Zugang über das Gebäude zur Garage erfolgen soll, muss hier aus brandschutztechnischen Gründen eine T30-Tür verbaut werden.

*1.10. Wie weit muss eine freistehende Garage von der Grundstücksgrenze entfernt sein? Gelten auch hier die 1,5 Meter?*

Die Garage soll nach Möglichkeit direkt auf die Grundstücksgrenze gebaut werden.

## **2. Energie/Internet/ÖPNV/Gutachten**

*2.1. Wird alternativ zum Gasnetz eine Versorgung via Nahwärme geprüft?*

Die Stadtwerke Eichstätt haben im Auftrag der Stadt Eichstätt eine Nahwärme-Erschließung geprüft. Allerdings ist das aufgrund der geografischen Vorgaben vor Ort (Untergrund) nicht sinnvoll realisierbar.

## *2.2. Wie ist die Internet-Anbindung geplant?*

Die Stadt Eichstätt führt aktuell erste Gespräche zur möglichen Glasfaser-Anbindung des Wohn-Baugebiets mit der Telekom. Die Kommune forciert eine Glasfaseranbindung.

## *2.3. Welche Taktung ist für den ÖPNV vorgesehen?*

Für die Anbindung an die STADTLINIE ist vorgesehen, nach der Besiedlung des Baugebiets einen Bedarfsverkehr im 1-Stunden-Takt anzubieten.

## *2.4. Gibt es schon ein Bodengutachten?*

Es wurde bislang nur eine Groberkundung des Untergrunds durchgeführt. Detaillierte Untersuchungen zur Entwicklung eines Baugrundgutachtens werden im Juli 2021 erfolgen.

## *2.5. Ab welcher Tiefe kommt Grundwasser?*

Nach dem geologischen Atlas für Bayern steht das Karstgrundwasser erst in einer Tiefe von etwa 100 Metern an.

## *2.6. Wie schaut es mit der Bodenbelastung durch Thallium und Nickel aus der Bohrung 2017 aus?*

Im Jahr 2017 wurde eine Groberkundung des Untergrunds vorgenommen. Die festgestellten Schadstoffwerte sind alle natürlichen, geogenen Ursprungs.

## *2.7. Gibt es Messwerte zur Feinstausituation durch die Nähe zum Steinbruch?*

Hierzu liegen keine Erkenntnisse vor.

## **3. Vergabe der Bauplätze/Preisgestaltung**

### *3.1. Kann bereits eine Preisspanne genannt werden? Können schon Angaben zum Bodenrichtwert gemacht werden?*

Zum aktuellen Zeitpunkt kann die Stadt Eichstätt keinerlei belastbare Aussagen zu Grundstückspreisen treffen, da die Erschließungskosten noch nicht final feststehen. Eine reine Spekulation zu Preisspannen oÄ würde in den Augen der Kommune nur falsche Hoffnungen schüren oder potenzielle Käufer/-innen abschrecken, was in keinem Fall dienlich wäre.

### *3.2. In welchem Verfahren werden die Bauplätze vergeben – „Einheimischen-Modell“ oder auch ein Teil auf dem „freien Markt“? Gibt es Einkommensobergrenzen? Wer zählt als Einheimischer? Werden Interessierte bevorzugt, die noch keine Wohnimmobilien haben?*

Zum aktuellen Zeitpunkt ist noch keinerlei Entscheidung für ein Vergabe-Modell und einen entsprechenden Prozess für die Parzellen gefallen. Deshalb können diese und ähnliche Fragen zu diesem Zeitpunkt noch nicht beantwortet werden.

### *3.3. Wie sehen die Regeln zu einem möglichen Bauzwang aus?*

Auch hierzu gibt es noch keine Entscheidung vonseiten der Stadt. Bei früheren Wohnbaugebieten sind allerdings Regelungen aufgestellt worden, die einen Bauzwang etwa innerhalb von drei Jahren (Fertigstellung fünf Jahre) bedingt haben. Es ist davon auszugehen, dass für das Baugebiet „Blumenberg-West“ ähnliche Regelungen getroffen werden.

### *3.4. Werden die Reihenhäuser-Grundstücke im Ganzen an Bauträger vergeben?*

Das ist zum aktuellen Zeitpunkt nicht vorgesehen.

### *3.5. Wie kann man eine Wohnung in den Mehrfamilienhäusern erwerben?*

Da die jeweiligen Parzellen noch nicht vergeben sind, kann dazu noch keine Aussage getroffen werden.

## **4. Weiteres Vorgehen für Interessierte**

### *4.1. Wann können belastbare Aussagen zur Vergabe getroffen werden?*

Ende 2021 soll das Bauleitplanverfahren abgeschlossen sein, dann werden die Bauleistungen der Stadt Eichstätt für die Erschließung ausgeschrieben. Bis Ende 2021 soll im Stadtrat weiterhin die Entscheidung für das Vergabe-Verfahren für Einfamilienhäuser und den Geschosswohnungsbau gefallen sein. Aktuell ist geplant, Anfang 2022 mit dem Vergabe-Prozess zu starten.

**WICHTIG:** Die Stadt Eichstätt wird zu jedem Zeitpunkt über für Interessierte relevante Fortschritte zum Baugebiet „Blumenberg West“ **frühzeitig und proaktiv** informieren. Sie finden stets alle wichtigen Informationen auf der Homepage der Stadt Eichstätt unter [eichstaett.de/blumenberg-west](http://eichstaett.de/blumenberg-west) und in der regionalen Presse-Berichterstattung. Es besteht für Sie auch weiterhin die Möglichkeit, sich unverbindlich als Interessent für das Baugebiet „Blumenberg-West“ vormerken zu lassen, dann werden Sie – sofern gewünscht – über Neuerungen auch per E-Mail oder Brief informiert.

Um sich auf die unverbindliche Interessenten-Liste setzen zu lassen wenden Sie sich bitte an das städtische Liegenschaftsamt:

Marcus Scheliga  
[Marcus.scheliga@eichstaett.de](mailto:Marcus.scheliga@eichstaett.de)  
08421/6001.142

### *4.2. Wann wäre dann Baubeginn?*

Im September 2022 soll der erste Teilbereich nach aktueller Planung baureif sein. Dann könnten private Bauvorhaben beginnen.

## **5. Weiteres Vorgehen für Anwohner/-innen**

### *5.1. Wie lange läuft die öffentliche Beteiligung noch?*

Die Auslegungsfrist endete am 21.05.2021.

### *5.2. Wie kann ich die aktuellen Planungen einsehen?*

Sie finden etwa die Auslegungsunterlagen auf der Homepage der Stadt Eichstätt [hier](#) und unter [eichstaett.de/blumenberg-west](http://eichstaett.de/blumenberg-west).

**Bitte beachten Sie:** Aufgrund der aktuellen Pandemie-Situation ist der Zutritt zum Rathaus nur begrenzt möglich. Gerne können Sie für erste Beratung vorab einen **Termin** im Stadtbauamt vereinbaren. Die Kontaktdaten finden Sie auch der Homepage der Stadt Eichstätt unter [eichstaett.de/bauamt](http://eichstaett.de/bauamt).