

AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1/10000

STADT EICHSTÄTT 30.07. - 29.08.1990
SEIDLKREUZ MITTE WOHNHÖFE 2-5
BEBAUUNGSPLAN/GRÜNORDNUNGSPLAN
M 1/500 ENTWURF

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE
TEIL C BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN

ARCHITEKTENGEMEINSCHAFT
PROF. DR. ING. H. GEBHARD
DIPL. ING. B. LANDBRECHT
DIPL. ING. G. WAGMANN
ISABELLA STR. 13/III
8000 MÜNCHEN 40

MÜNCHEN, DEN 1.3.1985
GEÄNDERT AM 20.6.1990
GEM. STADTRATSBESCHLUSS

GRÜNORDNUNGSPLAN

GERHART TEUTSCH
LANDSCHAFTSARCH. BDLA DWB
WIDENMAYERSTR. 49/IV
8000 MÜNCHEN 22

A. Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung von unterschiedlichen Nutzungsbereichen

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Nutzungen nach § 4 Abs. 2, Nr. 2, 3 BauNVO sind **ausnahmsweise** zulässig

LADEN, GEWERBE!

Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 6 BauNVO sind nicht zugelassen



Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Nutzungen gem. § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 sind **nicht** zugelassen

LADEN, KULTUR STZ.

z. B.

LADEN

Gebäude für einen besonderen Nutzungszweck

Gem. § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauNVO wird die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2, 3 allgemein zulässige Nutzung als ausschließliche Nutzung festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

z. B.

EH

Haustyp mit typenbezogener Festsetzung in Teil B Textl. Festsetzungen

z. B.

II

Zahl der Vollgeschosse als **Höchstgrenze**, kein Dachausbau

z. B.

II+D

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, mit Dachausbau und Kniestock (D)





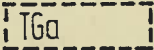

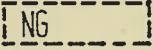



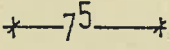
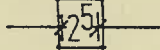

Zahl der Vollgeschosse **zwingend**

GR

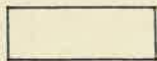
Grundfläche der Hauptbaukörper, einschließlich zusätzlicher Flächen, die durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt sind

GF

Geschoßfläche der Hauptbaukörper, einschließlich zusätzlicher Flächen, die durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt sind

-----	Baulinie
-----	Baugrenze
	Anbauzone Nach § 23.2 BauNVO sind Anbauten außerhalb der Baulinien und Baugrenzen bis zur angegebenen Tiefe und Breite zulässig. Dachneigung 18 °, bzw. gesonderte typenbezogene Festsetzung. Ausnahmsweise bei einheitlichen Hausgruppen 18 - 30 °.
	Gemeinschaftsgaragen Garagen, außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen nicht zulässig
	Tiefgaragen
	Gedeckte Stellplätze, außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen und Garagenflächen nicht zulässig
ST	offene Stellplätze, außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen nicht zulässig
P	Öffentliche Parkplätze
	Nebengebäude
	Wertstoffsammelstelle (wiederverwertbarer sortierter Abfall)
	Trafostation
	Zufahrt zwingend
	Maßzahl
z. B. 	vermindert festgesetzte Abstandsfläche
OK 501.0	Festgesetztes Gelände
PD	Pulldach
SD	Satteldach
	Firstrichtung zwingend

3. Verkehrsflächen



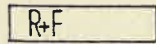
Verkehrsfläche (Wohnsammelstraße)



Verkehrsberuhigter Bereich
(Wohnweg, Wohnstraße, Wohnhof)



Fußweg



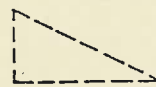
Rad- und Fußweg



privater Fußweg bzw. Fußgängerbereich gem. Art. 53 Nr. 3 BaySTWG



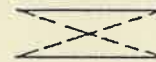
Straßenbegrenzungslinie



Sichtdreieck, freizuhalten von Sichtbehinderung über 0,80 m Höhe zur Oberkante Straße



Fußgängerüberweg (Aufpflasterung)



Durchgangsüberbauung über öffentlich gewidmeten bzw. öffentlichen Fußwegen, im Erdgeschoß zwingend von Bebauung freizuhalten

4. Grünordnung



Öffentliche Grünflächen



Öffentlicher Spielplatz



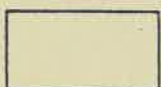
Straßenbegleitgrün



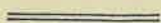
Straßenbegleitender Schotter- oder Rasen-
pflasterstreifen



private Vorgartenzone mit halböffentlichem
Charakter, nicht einzäunbar



private Grünflächen, sonstige



Einfriedung gem. Ziff. 11.1. Teil B Text-
liche Festsetzungen zwingend



Gehölzbestand zu erhalten



groß- und mittelkroniger Solitärbaum, zu pflanzen,
Standort festgelegt



groß- und mittelkroniger Solitärbaum, zu pflanzen,
Standort im Umkreis von 10 m variabel

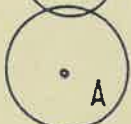


kleinkroniger Baum, zu pflanzen, Standort im
Umkreis von 10 m variabel

Baumarten, zu pflanzen, bindend:



Obstbaum, zu pflanzen



Spitzahorn, zu pflanzen



geschlossene Baum- und Strauchpflanzung,
zu pflanzen

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat von Eichstätt hat in der Sitzung vom 14.03.1985 die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 22.03.1985 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde am 19.03.1985 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in einer Bürgerversammlung öffentlich dargelegt und erörtert.

Eichstätt, den 25.03.1985

Oberbürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung in der Fassung vom gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis aufgrund des Auslegungsgeschlusses des Stadtrates mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom öffentlich ausgelegt.

Eichstätt, den

Oberbürgermeister

4. Der Stadtrat hat am den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung zu dem Plan beschlossen.

Eichstätt, den

Oberbürgermeister

5. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 Abs.3 BauGB wurde am ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BauGB rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolge der §§ 44 Abs. 3 und 214 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Eichstätt, den

Oberbürgermeister

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

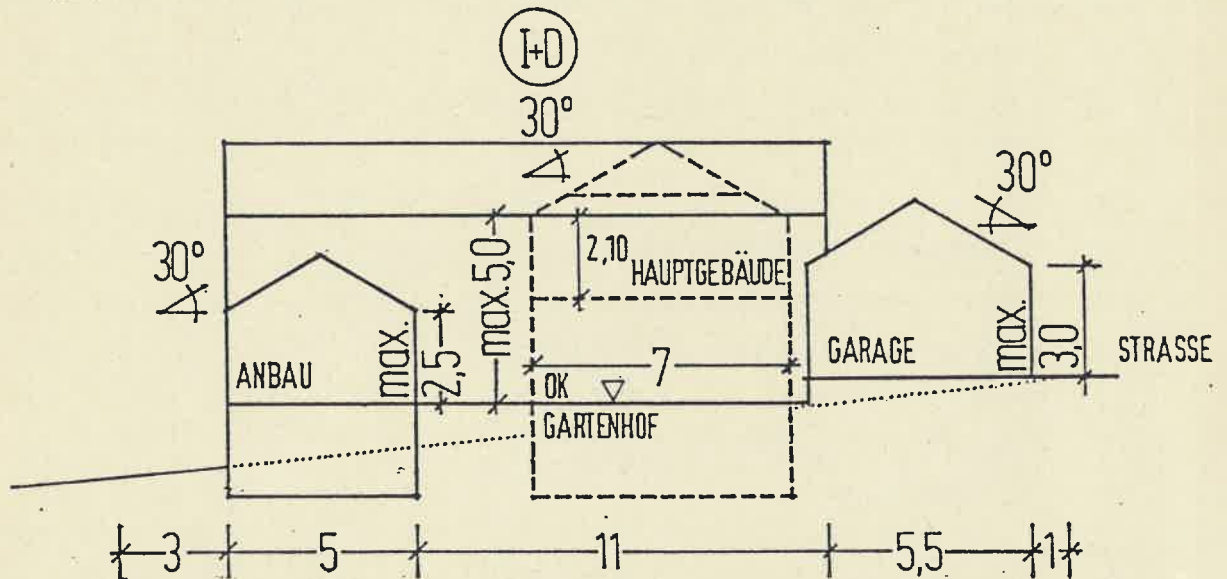
1.	GH	2
2.	EH	4
3.	DH	6
4.	RH 1	8
5.	RH 2	10
6.	RH 3	12
7.	G	14
8.	Gebäude für besonderen Nutzungszweck	16
9.	Nebengebäude, Garagen, Stellplätze	17
10.	Allgemeine Gebäudegestaltung	18
11.	Einfriedungen	21
12.	Verkehrsflächen	22
13.	Grünordnung	22
14.	Verfahrenshinweise	30
15.	Allgemeine Hinweise	30

C. BEGRÜNDUNG

1. Begründung zum Bebauungsplan (6 Seiten)
2. Begründung zum Grünordnungsplan (7 Seiten)

D. ANLAGEN

- | | |
|----------|--|
| Anlage 1 | Isometrie Wohnhöfe 2 - 5
Überarbeitung 7.2.90 |
| Anlage 2 | Vergleich Baustruktur
VE 1.3.85
Überarbeitung 7.2.90 |
| Anlage 3 | Realisierungsabschnitte
Flächenübersicht 5.3.90 |
| Anlage 4 | Vergleich Wohneinheiten
VE 1.3.85
Entwurf 20.6.90 |
| Anlage 5 | Modellfotos |
| Anlage 6 | Schemaschnitt durch
Wohnsammelstraße |
| Anlage 7 | Schemaschnitt durch
Wohnhof 2 |
| Anlage 8 | Schemaschnitt durch
Mietergärten |

1. Querschnitt GH

offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig mit vermindert festgesetzter Abstandsfläche (ausgenommen Endhaus!)

Zwingend Erdgeschoß und Dachgeschoß als zweites Vollgeschoß.

Maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

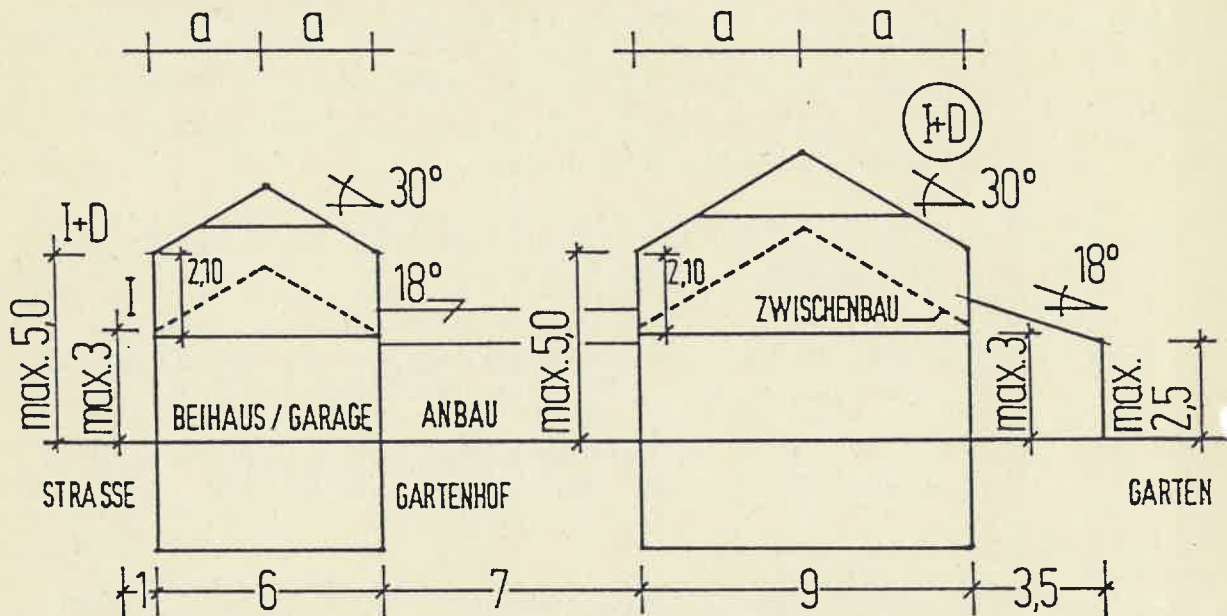
Mindestgrundstücksgröße 500 qm

1.1. Hauptgebäude

- 1.1.1. Im Grundriß als Rechteck; Vor- und Rücksprünge sind nicht zulässig.
- 1.1.2. Symmetrisches Satteldach, Dachneigung 30 °;
- 1.1.3. Max. Wandhöhe am Anfallpunkt 5,00 m über OK Gelände im Gartenhof.
- 1.1.4. Kniestock (OK FFB im DG bis Anfallpunkt) 2,10 m zwingend.

1.2. Anbauten

- 1.2.1. Traufseitig sind innerhalb der als überbaubar festgesetzten Flächen in abweichender Bauweise eingeschossige Anbauten zwingend mit einseitigem Grenzanbau zulässig. (Ausgenommen Endhaus)
Dachform, Dachneigung und Firstrichtung wie Hauptgebäude, ohne Kniestock.
- 1.2.2. Giebelseitig sind in der Anbauzone erdgeschossige Anbauten mit Pultdach, First am Hauptbaukörper, Dachneigung 18 °, zulässig.
- 1.2.3. Traufseitig sind in der Anbauzone zur Eingangsseite hin Eingangsüberdachungen als Pultdächer wie vor, bis zu einer Gesamtgrundfläche von 7,5 qm zulässig. Für diese Eingangsüberdachungen wird in abweichender Bauweise Grenzanbau festgesetzt. (Ausgenommen Endhaus)
- 1.3. Garagengebäude
- 1.3.1. Garagengebäude mit symmetrischem Satteldach 30° nur auf den hierfür festgesetzten Flächen.
- 1.3.2. Die Gartenhöfe sind gem. Einschrieb im B-Plan mit atriumbildenden Mauern oder Holzwänden gem. Ziff. 11.1. einzufrieden.

2. Querschnitt EH mit Beihaus

Nur Einzelhäuser mit einseitigem Grenzanbau zulässig. (Ausgenommen Endhaus!)

Zwingend Erdgeschoß und Dachgeschoß als zweites Vollgeschoß.

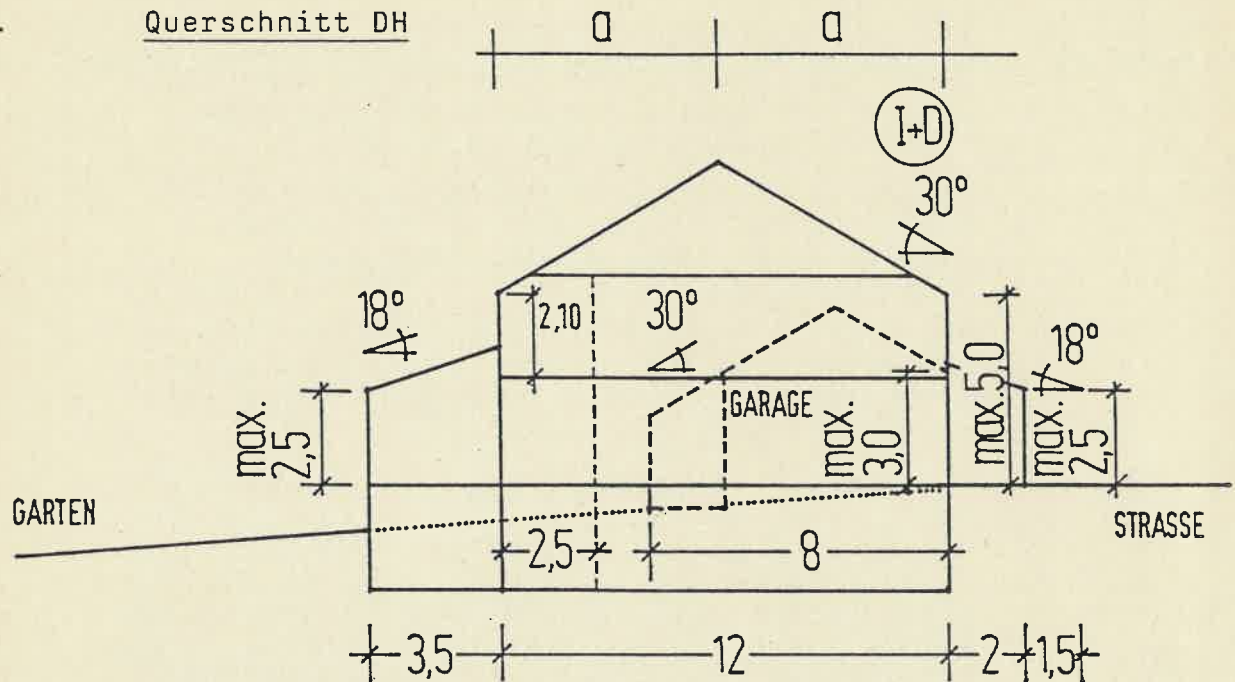
Maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

2.1. Hauptgebäude

- 2.1.1. Im Grundriß als Rechteck;
Vor- und Rücksprünge sind nicht zulässig;
- 2.1.2. Symmetrisches Satteldach;
Dachneigung 30 °;
- 2.1.3. Max. Wandhöhe am Anfallpunkt 5,00 m über OK
Gelände am topographisch höchsten Punkt;
- 2.1.4. Kniestock (OK FFB im DG bis Anfallpunkt)
2,10 m zwingend;

2. Anbauten

- 2.2.1. Zwischen den Hauptbaukörpern sind in der Anbauzone zwingend mit einseitigem Grenzanbau und in der Tiefe des Hauptbaukörpers erdgeschossige Zwischenbauten zulässig.
Dachform, Dachneigung und Firstrichtung wie Hauptgebäude, ohne Kniestock. Bei Endhaus mit Pultdach, First am Hauptbaukörper.
Dachneigung 18 °.
- 2.2.2. Traufseitig sind in der Anbauzone zum Garten hin (Südosten) Anbauten mit Pultdach, First am Hauptbaukörper, Dachneigung 18°, mit einseitigem Grenzanbau zulässig.
- 2.2.3. Zwischen den Hauptbaukörpern und den Beihäusern sind in der Anbauzone bei den nördlichen Endhäusern zwingend durchgehende, erdgeschossige Zwischenbauten mit Pultdach, First an der Grundstücksgrenze, Dachneigung 18°, mit einseitigem Grenzanbau zulässig, sofern das Beihaus in diesem Bereich gem. Ziff. 2.3.1. zweigeschossig errichtet wird.
- 2.2.4. Giebelseitig sind bei Endhäusern innerhalb der als überbaubar festgesetzten Fläche Anbauten mit Pultdach, First am Hauptbaukörper bzw. Beihaus, Dachneigung 18°, zulässig.
Im Zusammenhang mit Anbauten gem. Ziff. 2.2.4. sind Anbauten gem. Ziff. 2.2.3. nicht zulässig.
- ## 2.3. Beihäuser
- 2.3.1. Für die Beihäuser wird zweiseitiger Grenzanbau festgesetzt. (Ausgenommen Endhaus)
Ausnahmsweise kann einseitig von der Grenzbebauung abgewichen werden, wenn die Lücke straßenseitig durch eine Mauer bzw. Holzwand gem. Ziff. 11.1. geschlossen wird.
Im Stellplatzbereich ist diese Mauer/Wand zur Gartenseite hin zu errichten!
Symmetrisches Satteldach,
Dachneigung 30°,
bei zwei Vollgeschossen:
Max. Wandhöhe am Anfallpunkt 5,00 m über OK Gelände am topographisch höchsten Punkt.
Bei einem Vollgeschoß:
Max. Wandhöhe am Anfallpunkt 3,00 m über OK Gelände am topographisch höchsten Punkt.
- 2.3.2. Die Gärten sind gem. Einschrieb im B-Plan mit atriumbildenden Mauern oder Holzwänden gem. Ziff. 11.1. einzufrieden.

3. Querschnitt DH

Offene Bauweise,
nur Doppelhäuser zulässig.

Zwingend Erdgschoß und Dachgeschoß
als zweites Vollgeschoß.

3.1. Hauptgebäude

- 3.1.1. Im Grundriß als Rechteck;
Vor- und Rücksprünge sind nicht zulässig,
ausgenommen Rücksprünge gem. Ziff. 3.2.3.;
- 3.1.2. Symmetrisches Satteldach,
Dachneigung 30 °;
- 3.1.3. Max. Wandhöhe am Anfallpunkt 5,00 m über
OK Straße am topographisch höchsten Punkt;
- 3.1.4. Kniestock (OK FFB im DG bis Anfallpunkt)
2,10 m zwingend;

3.2. Anbauten und Rücksprünge

- 3.2.1. Zwischen den Hauptgebäuden sind in der An-
bauzone erdgeschossige Garagenbauten zulässig.
Garagen nur auf den hierfür festgesetzten
Flächen.

Satteldach,
Dachneigung 30 °;

- 3.2.2. Traufseitig sind in der Anbauzone zum Garten hin erdgeschossige Anbauten mit Pultdach, First am Hauptbaukörper, zulässig. Für sie wird einseitiger Grenzanbau (ausgenommen Endhaus) festgesetzt.

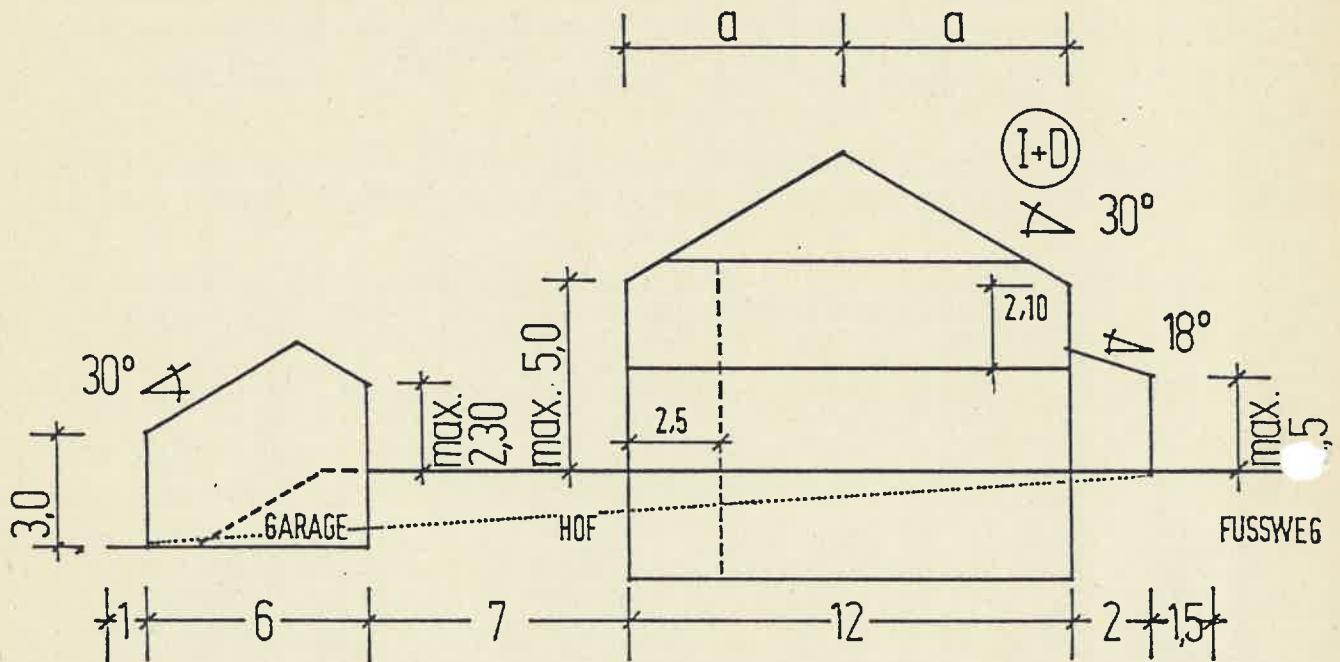
Ausnahmsweise können Anbauten unter Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO errichtet werden.

Im Zusammenhang mit Anbauten gem. Ziff. 3.2.2. sind Rücksprünge gem. Ziff. 3.2.3. nicht zulässig.

- 3.2.3. Traufseitig sind zum Garten hin Rücksprünge für Loggien bis zu einer Tiefe von 2,50 m über eine Länge von max. 4,50 m zulässig. Von der freien Gebäudeecke ist ein Abstand von mind. 2,50 m einzuhalten.

Im Zusammenhang mit Rücksprüngen gem. Ziff. 3.2.3. sind Anbauten gem. Ziff. 3.2.2. nicht zulässig.

- 3.2.4. Traufseitig sind in der Anbauzone zur Straße hin erdgeschossige Anbauten mit Pultdach, First am Hauptbaukörper, bis zu einer Gesamtgrundfläche von 10 qm zulässig. Grenzbebauung bzw. Ausnahme wie Ziff. 3.2.2.

4. Querschnitt RH 1

Offene Bauweise,
nur Reihenhäuser zulässig.

4.1. Hauptbaukörper

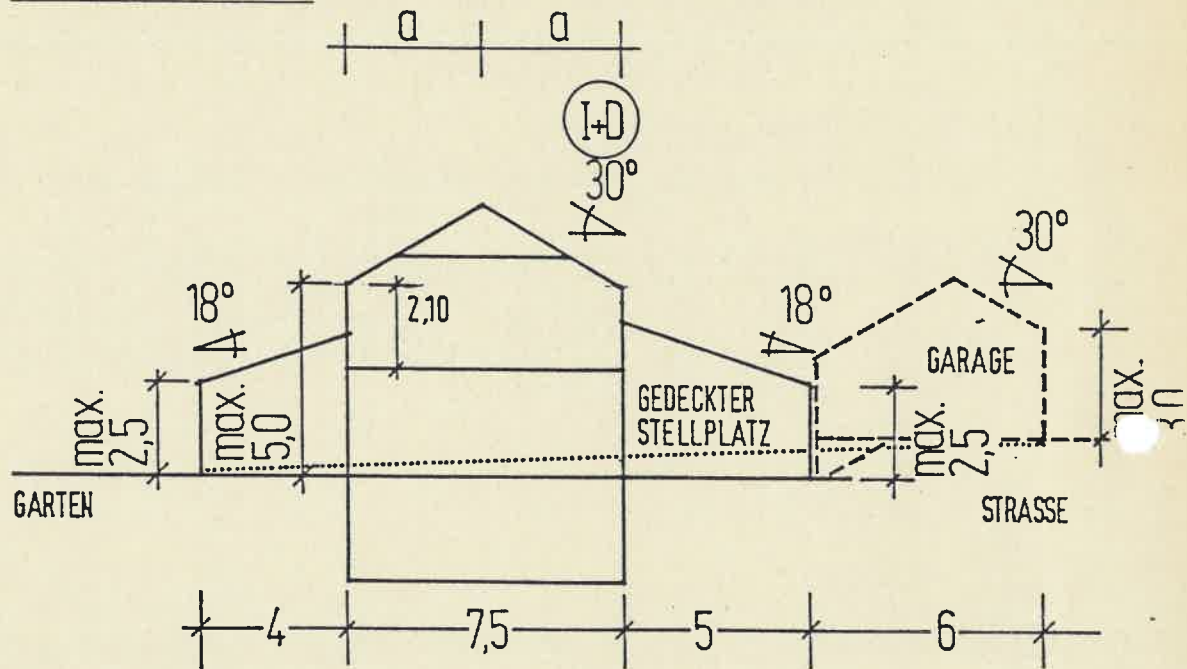
- 4.1.1. Hauptbaukörper im Grundriß als Rechteck, Vor- und Rücksprünge sind nicht zulässig, ausgenommen Rücksprünge gem. Ziff. 4.2.2.;
- 4.1.2. Symmetrisches Satteldach, Dachneigung 30 °;
- 4.1.3. Max. Wandhöhe am Anfallpunkt 5,00 m über OK Gelände am topographisch höchsten Punkt;
- 4.1.4. Kniestock (OK FFB im DG bis Anfallpunkt) 2,10 m zwingend;

4.2. Anbauten und Rücksprünge

- 4.2.1. Traufseitig ist zur Eingangsseite hin ein erdgeschossiger Anbau über die gesamte Hausbreite mit Pultdach, First am Hauptbaukörper, Dachneigung 18 °, zulässig.

Für diese Anbauten wird zweiseitiger Grenzanbau festgesetzt. Ausnahmsweise kann unter Einhaltung einer verminderten Abstandsfläche von mind. 1,50 m einseitig vom Grenzanbau abgewichen werden.

- 4.2.2. Traufseitig sind zum Garten hin Rücksprünge für Loggien bis zu einer Tiefe von 2,50 m über eine Länge von max. 4,50 m zulässig. Bei Endhäusern ist von der freien Gebäudeecke ein Abstand von mind. 2,50 m einzuhalten.
- 4.3. Garagengebäude
- 4.3.1. Garagengebäude mit Satteldach, Dachneigung 30 °, nur auf den hierfür festgesetzten Flächen.
- 4.3.2. Die Gärten sind bei Endhäusern gem. Einscrieb im B-Plan mit Mauern oder Holzwänden gem. Ziff. 11.1. einzufrieden. Die Höhe der Einfriedung muß jedoch gartenseitig der Brüstungshöhe gem. BayBO entsprechen.

5. Querschnitt RH 2

Geschlossene Bauweise,
nur Reihenhäuser zulässig.

5.1. Hauptbaukörper

- 5.1.1. Hauptbaukörper im Grundriß als Rechteck, Vor- und Rücksprünge sind nicht zulässig;
- 5.1.2. Symmetrisches Satteldach, Dachneigung 30 °;
- 5.1.3. Max. Wandhöhe am Anfallpunkt 5,00 m über OK Gelände am topographisch höchsten Punkt;
- 5.1.4. Kniestock (OK FFB im DG bis Anfallpunkt) 2,10 m zwingend;

5.2. Anbauten

- 5.2.1. Traufseitig ist zur Gartenseite hin ein erdgeschossiger Anbau mit Pultdach, First am Hauptbaukörper, Dachneigung 18 °, zwingend über die volle Hauptbaukörperbreite zulässig. Für diese Anbauten wird zweiseitiger Grenzanzbau festgesetzt.

Ausnahmsweise kann unter Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO vom Grenzanzbau abgewichen werden;

5.3. Garagengebäude

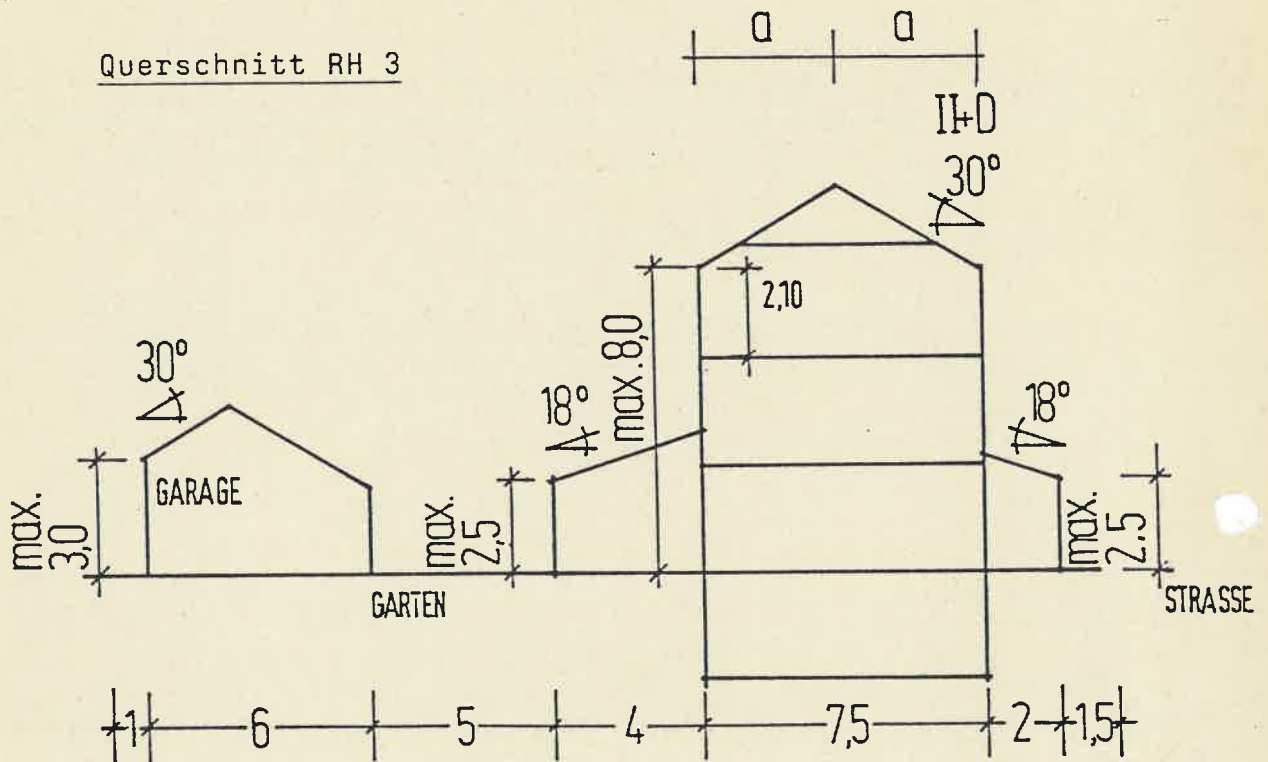
5.3.1. Gem. Einschrieb im B-Plan:

Garagengebäude mit symmetrischem Satteldach,
30 °, nur auf den hierfür festgesetzten Flä-
chen.

5.3.2. Gemäß Einschrieb im B-Plan:

Garagen im Hauptbaukörper bzw. alternativ
Anbauten mit Pultdach, First am Hauptbaukörper,
Dachneigung 18 °, für überdachte Stellplätze
nur auf den hierfür festgesetzten Flächen.

- 12 -

6. Querschnitt RH 3

Geschlossene Bauweise,
nur Reihenhäuser zulässig;

6.1. Hauptbaukörper

- 6.1.1. Hauptbaukörper im Grundriß als Rechteck, Vor- und Rücksprünge sind nicht zulässig;
- 6.1.2. Symmetrisches Satteldach, Dachneigung 30 °;
- 6.1.3. Max. Wandhöhe am Anfallpunkt 8,00 m über OK Gelände am topographisch höchsten Punkt;
- 6.1.4. Kniestock (OK FFB im DG bis Anfallpunkt) 2,10 m zwingend;

6.2. Anbauten

- 6.2.1. Traufseitig ist zur Gartenseite hin ein erdgeschossiger Anbau mit Pultdach, Dachneigung 18 °, First am Hauptbaukörper, zwingend über die volle Hauptbaukörperbreite zulässig.
Für diese Anbauten wird zweiseitiger Grenz-anbau festgesetzt.
- 6.2.2. Traufseitig ist zur Eingangsseite hin ein erdgeschossiger Anbau bis zu einer Gesamtfläche von max. 12 qm mit Pultdach, Dachneigung 18 °, First am Hauptbaukörper, über die volle Hauptbaukörperbreite zulässig.

Für diese Anbauten wird zweiseitiger Grenzanbau festgesetzt. Ausnahmsweise kann unter Einhaltung einer reduzierten Abstandsfläche von mind. 1,50 m einseitig vom Grenzanbau abgewichen werden.

6.3. Garagengebäude

- 6.3.1. Garagengebäude mit Satteldach, 30 °, nur auf den hierfür festgesetzten Flächen.
- 6.3.2. Die Gärten sind gem. Einschrieb im B-Plan mit atriumbildenden Mauern oder Holzwänden gem. Ziff. 11.1. einzufrieden.

7.2. Anbauten und Rücksprünge

- 7.2.1. Traufseitig sind in der Anbauzone zur Straße hin Anbauten mit Pultdach, First am Hauptbaukörper, Dachneigung 18 °, bis zu einer Breite von 6,00 m als Treppen- bzw. Eingangsräume und Laubengänge in maximal einem Obergeschoß zulässig.
- 7.2.2. Traufseitig sind in der Anbauzone zum Garten hin erdgeschossige Anbauten mit Pultdach wie vor, bis zu einer Tiefe von 4 m im EG bzw. Balkone bis zu einer Tiefe von 2 m in den Obergeschossen (ausgenommen DG!) mit Pultdach wie vor zulässig.
- 7.2.3. Traufseitig sind zur Straße hin Rücksprünge für Laubengänge bis zu einer Tiefe von 2,00 m in max. einem Obergeschoß zulässig.
- 7.2.4. Traufseitig sind zum Garten hin Rücksprünge für Loggien bis zu einer Tiefe von 2,50 m und einer Einzelbreite von max. je 3,00 m zulässig.
- 7.2.5. Giebelseitig sind einzelne Balkone gem. Ziff. 7.2.2. bzw. Loggien gem. Ziff. 7.2.4. zulässig.

7.3. Gemeinschaftsgaragen, Stellplätze, Sonstiges

- 7.3.1. Gemeinschaftsgaragen, Tiefgaragen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze nur auf den hierfür festgesetzten Flächen gem. Einschrieb im B-Plan.
- 7.3.2. Mülltonnen sind im Hauptgebäude oder in den straßenseitigen Anbauten bzw. Nebengebäuden zu integrieren.

- 8. Gebäude für besonderen Nutzungszweck
- 8.1. Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung
- 8.1.1. Offene Bauweise
- 8.1.2. In dem im B-Plan besonders gekennzeichneten Bereich wird gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die gem. § 4 Abs. 2 u. 3 BauNVO zulässig Anlage als ausschließliche Nutzung festgesetzt.
- 8.1.3. Maximal zulässige GR gem. Einschrieb im B-Plan.
- 8.1.4. Max. Wandhöhe am Anfallpunkt 4,00 m über OK Gelände am topographisch höchsten Punkt.
- 8.1.5. Vordächer sind als Pultdächer mit Deckung gem. Ziff. 10.3.2. bis zu einer Tiefe von 2,50 m außerhalb der Baugrenzen zulässig.

9. Nebengebäude, Garagen, gedeckte Stellplätze,
nicht überdachte Stellplätze, Nebenanlagen
- 9.1. Nebengebäude sind innerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen zulässig. (Ausgenommen Bereich für besonderen Nutzungszweck!)
Ausnahmsweise sind in Mietergärten Nebengebäude mit einer max. Grundfläche von 6 qm, symmetrischem Satteldach, Dachneigung 18 °, max. WH 2,50 m über Gelände zulässig.
- 9.2. Garagen, gedeckte Stellplätze sind nur auf den festgesetzten Flächen zulässig.
- 9.3. Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind im Baugebiet unzulässig.

10. Allgemeine Gebäudegestaltung
- 10.1. Höhenlage
- 10.1.1. OK FFB des Erdgeschosses ist max. 0,15 m über dem natürlichen bzw. festgesetzten Gelände an der topographisch höchsten Stelle zulässig.
- 10.1.2. An den nachbarlichen Grundstücksgrenzen ist eine Höhenänderung des natürlichen bzw. festgesetzten Geländes nur im Bereich der als überbaubar festgesetzten Fläche zulässig.
- 10.2. Konstruktion und Außenhaut
- 10.2.1. Die Fassaden der Hauptbaukörper sind jeweils an den Trauf- bzw. Giebelseiten im Material einheitlich zu gestalten. (Glatter Außenputz bzw. Holzschalung)
- 10.2.2. Anstrich in hellen Erdfarben, eine farbliche Absetzung des Sockels im Putz ist nicht zulässig.
- 10.2.3. Beihäuser, Anbauten, sowie Garagen- und Nebengebäude können auch in leichten Außenwandkonstruktionen, die mit einer Holzschalung zu verkleiden sind, ausgeführt werden. Metall- und Kunststoffverkleidungen sind nicht zulässig.
- 10.3. Deckung
- 10.3.1. Die Satteldächer der Hauptbaukörper, Beihäuser und Anbauten mit einer Neigung von 30 °, sind mit naturroter Eindeckung auszuführen.
- 10.3.2. Die Dächer mit flacher Neigung von 18 ° sind mit naturroter Eindeckung, als Kupfer- oder titanisierte Zinkblechdächer oder als Glasdächer zulässig.
- 10.3.3. Die Dachflächen von Nachbargebäuden sind zwingend durch eine 24 cm dicke Schildwand zu trennen, die über OK Dach mindestens 15 cm übersteht.
- Ausnahmsweise kann bei gleicher Trauf- und Firsthöhe, sowie gleicher Dachdeckung, auf die Schildwand verzichtet werden.
- 10.3.4. Die Trauf- bzw. Firsthöhe eines anschließenden Nachbargebäudes ist zwingend zu übernehmen. Bei RH und G-Typen muß sie ausnahmsweise abweichend von den Höhenfestsetzungen in den Regelquerschnitten mindestens 0,50 m höher oder tiefer liegen, sofern die Trauf- bzw. Firsthöhe eines anschließenden Nachbargebäudes aus topographischen Gründen nicht übernommen werden kann.

- 10.3.5. Der Anschluß sämtlicher Anbauten muß mindestens 0,50 m unterhalb der Traufe des Hauptbaukörpers erfolgen.
- 10.4. Dachüberstände
- 10.4.1. Bei Hauptbaukörpern und Beihäusern und Anbauten mit Dachneigung von 30 ° ist an der Traufe ein Dachüberstand nur als Gesims bis zu einer Auskragung von 20 cm zulässig. Am Ortgang ist ein Dachüberstand nicht zulässig.
- 10.4.2. Bei Anbauten mit einer flachen Dachneigung von 18 ° ist an der Traufe ein Dachüberstand von max. 1,0 m zulässig.
- 10.5. Belichtung
- 10.5.1. Fenster, Terrassen- und Balkontüren sind bei einer Rahmen- bzw. lichten Breite über 1,0 m vertikal zu gliedern.
- 10.5.2. Zur Belichtung der Dachräume sind zulässig:
- Einzelne Dachflächenfenster, max. 0,80 m breit;
 - Glassattel am First mit Teilung wie Dachflächenfenster;
 - an der Traufe beginnende Glasdächer mit Teilung wie Dachflächenfenster.
- 10.5.3. Dacheinschnitte (negative Gauben) sowie Dachgauben sind nicht zulässig.
- 10.5.4. Vertikale Giebeleinschnitte sind in verputzten Baukörpern nicht zulässig.
- 10.6. Garagentore, Haustüren
- Garagentore und Haustüren sind nur in Holz- oder Stahlkonstruktion mit Holzverkleidung bis zu einer Breite von max. 3,00 m zulässig. (Keine Holzimitate!)
- 10.7. Kamine
- Folgende Kaminkopfausbildungen sind zulässig:
- Verputzt und gestrichen wie Hauptbaukörper;
 - verkleidet mit Kupfer- oder titianisiertem Zinkblech wie Dachanschlüsse;
 - freistehende Blechkamine am Haus mit Verblechungen wie vor, oder in Edelstahl.

10.8. Mülltonnenboxen

Mülltonnenboxen sind im Vorgartenbereich unzulässig.

Mülltonnen sind in die Garagen, die Anbauten, die Beihäuser, die dafür vorgesehenen Nebengebäude oder in die Hauptbaukörper einzufügen.

10.9. Antennen

Sichtbare Antennenanlagen sind nicht zulässig.

11. Einfriedungen

11.1. Mauern bzw. Holzwände sind als Einfriedungen mit einer Höhe von 1,60 m bis 2,00 m an den im B-Plan mit Planzeichen festgesetzten Stellen zwingend und am Hauptbaukörper bis zu einer Tiefe der Anbauten zulässig. Material, Farbe, Abdeckung wie Hauptbaukörper bzw. Anbau.

11.2. Einfriedungen zum öffentlichen Bereich bzw. Nachbarn:

- Holzzäune mit senkrechten Latten, Gesamthöhe 1,00 m;
- eingepflanzte Drahtzäune, ohne Sockel, Gesamthöhe 0,80 m;
- lebende Zäune, mit Ausnahme von Thuyen u. a. (sh. Negativliste Gründordnungsplan), Gesamthöhe 1,00 m.

12. Verkehrsflächen

Die durch Planzeichen festgesetzten verkehrsberuhigten Bereiche sind als 'Spielstraßen' auszuweisen.

In der Wohnsammelstraße sind an den durch Planzeichen festgesetzten Standorten Fußgängerüberwege durch Aufpflasterung oder Zebrastreifen zu schaffen.

Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung oder Ablagerung von Gegenständen oder Bepflanzung über 0,8 m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante des jeweiligen Fahrbahnrandes der übergeordneten Straße, unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelstehende, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume, der Astansatz darf 2,5 m Höhe nicht unterschreiten. Durch die einzelstehenden Bäume darf keine Wandwirkung entstehen.

13. Grünordnung

13.1 Erhaltung und Schutz des vorhandenen Gehölzbestandes

Der durch Planzeichen festgesetzte vorhandene Gehölzbestand ist grundsätzlich zu erhalten.

Ist dies in Einzelfällen nicht möglich, so ist in unmittelbarer Nähe Ersatz zu pflanzen.

13.2 Schutz und Pflege des vorhandenen Gehölzbestandes und der Neupflanzungen

Der durch Planzeichen festgesetzte Gehölzbestand und die Neupflanzungen sind zu pflegen und vor Beschädigungen zu schützen.

Es gilt die DIN 18 920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen."

Insbesondere ist/sind:

- a) Jedem Baum ist ein belüfteter Wurzelraum (Baumscheibe) zu belassen, dessen Durchmesser dem fünffachen Stammdurchmesser entsprechen soll, mindestens jedoch 2 m betragen muß.

Diese Baumscheibe sollte nach Möglichkeit nicht befestigt, sondern bepflanzt oder angesät werden.

Ist dies nicht möglich, können folgende, nach abnehmender Eignung geordnete Materialien zur Abdeckung der Baumscheibe verwendet werden:

- Baumscheiben aus Stahlrosten oder Stein
- Auspflasterung der Baumscheibe mit Großsteinpflaster. Die ca. 2 cm breiten Fugen sind mit Splitt zu verfüllen. Die Steine

dürfen nur mit leichtem Gerät eingerüttelt werden.

- b) Durch Bauarbeiten gefährdete Bäume sind mit standfesten Zäunen einzufrieden.
- c) Innerhalb eines Umkreises von 10 m vom Stamm sind keine pflanzen-schädigenden Stoffe zu lagern, keine Feuer zu entzünden und das Befahren mit schweren Fahrzeugen ist zu vermeiden.
- d) Einfüllungen und Abgrabungen der Kronentraufe sind zu unterlassen. Ist dies nicht möglich, sind bei Auffüllungen Maßnahmen zur dauerhaften Belüftung von Stamm und Hauptwurzeln zu ergreifen.
- e) Grabarbeiten in der Nähe großer Bäume sind von Hand auszuführen. Wurzeln über 5 cm Durchmesser sind zu unterfahren. Ist dies technisch nicht möglich, sind sie sauber abzuschneiden, mit Wundbalsam zu behandeln und vor Austrocknung zu schützen.

13.3 Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern

Pflanzbereiche

- a) Öffentliche Grünflächen außerhalb der Wohnhöfe
- b) Öffentliche Grünflächen in den Wohnhöfen und private Vorgartenzone mit halböffentlichem Charakter sowie private Grünflächen am Geschoßwohnungsbau
- c) Sonstige private Grünflächen/Gärten

Pflanzarten

- a) Für die öffentlichen Grünflächen sind ausschließlich nachfolgend aufgeführte Gehölze entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen zu verwenden. Es sind diese im wesentlichen Arten des Steppen-Waldreben-Eichenwaldes (Clematida-Quercetum)

Großkronige Bäume: Acer platanoides
 Quercus petraea
 Quercus robur
 Pinus silvestris
 Tilia cordata
 Tilia platyphyllos

Kleinkronige Bäume: Acer campestre
 Carpinus betulus
 Malus silvestris
 Sorbus torminalis
 Sorbus aria
 Obstbaum-Hochstämme

Sträucher: Cornus sanguinea
 Cornus mas
 Corylus avellana

Euonymus europaeus
 Ligustrum vulgare
 Lonicera xylosteum
 Prunus mahaleb
 Pyrus pyraeaster
 Rhamnus cathartica
 Rosa canina
 Syringa vulgaris
 Viburnum lantana

Die öffentlichen Grünflächen sollen möglichst als 2-mahdige Wiesen gepflegt werden.

- b) Auf den öffentlichen Grünflächen in den Wohnhöfen und in der Vorgartenzone mit halböffentlichem Charakter sowie auf den privaten Grünflächen des Geschößwohnungsbaues sind im Allgemeinen überwiegend die Arten nach Pkt. a) entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen zu verwenden.

Zusätzlich sollen durch die Verwendung von nur einer Baumart in einem Wohnhof die einzelnen Wohnhöfe charakterisiert werden.

Folgende Arten werden hierzu empfohlen:

Aesculus hippocastanum 'Baumannii'
 Aesculus carnea 'Briottii'
 Acer platanoides 'Emerald Queen'
 Crataegus-Arten
 Prunus avium 'Plena'
 Sorbus aria 'Magnifica'
 Tilia cordata 'Greenspire'

Bei Strauchpflanzungen werden zusätzlich zu den Arten von Pkt. a) empfohlen:

Amelanchier canadensis
 Malus in Arten und Sorten
 Spiraea in Arten und Sorten
 Syringa in Arten und Sorten
 Strauchrosen

Folgende Schling- und Kletterpflanzen werden empfohlen:

für sonnige
Bereiche:

Clematis in Arten und Sorten
 Kletterrosen
 Lonicera caprifolium
 Lonicera heckrottii

für schattige
Bereiche:

Hedera helix
 Lonicera tellmanniana
 Lonicera henrii
 Parthenocissus in Arten und Sorten

Heckenpflanzen
für geschnittene
Hecken:

Acer campestre
 Carpinus betulus
 Ligustrum vulgare 'Atrovirens'

c) Bepflanzung der privaten Grünflächen

Im Bereich der Geschoßwohnungsbauten sind den Terrassen der Erdgeschoßwohnungen (an der Südseite, bzw. Südost- und Südwestseite der Gebäude) Flächen zur Nutzung durch die betreffenden Mieter bis zu einer Tiefe von max. 10 m ab Hauptgebäude zuzuordnen. Für diese Mietergärten sind Einfriedungen, Sichtschutzzäune sowie geschnittene Hecken und durchgehende Strauchpflanzungen nicht zulässig.

Je Privatgarten ist mindestens 1 Kleinbaum (Laubbaum) zu pflanzen als Bestandteil eines flächendeckenden Pflanzsystems zur Erhöhung des Windschutzes. Die Standorte sollen so gewählt werden, daß die Grundstücke nicht verschatten.

(weiter s. Pkt. 13.8.1 Hinweise)

d) Negativliste

Folgende Gehölzarten dürfen im gesamten Geltungsbereich nicht verwendet werden:

- Thuja in Arten und Sorten - Lebensbaum
- Chamaecyparis in Arten und Sorten - Scheincypresse
- Picea in Arten und Sorten - Fichte

Folgende Gehölzarten dürfen nur im Pflanzbereich c) verwendet werden:

- Salix alba vit. pendula u. a. Formen der Trauerweide
- Populus nigra italica - Pyramidenpappel
- Rot- und buntlaubige Gehölze max. 10 %

e) Mindestgröße und -qualität der Gehölze zum Zeitpunkt der Pflanzung

Alle Gehölze müssen der Güte-Klasse A des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen.

Großkronige Bäume: Hochstamm, 3-4 mal verpflanzt, Stu 20/25 cm, Stammhöhe 250 cm, (Ballenware wird empfohlen)

Kleinkronige Bäume: Solitärhochstämme, 3-4 mal verpflanzt, Stu 16/18 cm, Stammhöhe 250 cm

Obstbäume: Hochstämme, Stammhöhe mind. 180 cm

Heister: 2 x verpflanzt, 200 bis 250 cm hoch

Ziersträucher: 2-3 mal verpflanzt, mehrtriebzig bis 200 cm hoch (?)
je nach Art

Sträucher und Junggehölze für

Deckpflanzungen: 2-3 mal verpflanzt, 80 bis 150 cm

13.4 Sicherstellung von Oberboden und Pflanzenraum

Anzustrebende Mindest-Sollwerte für:

	Großbäume	Mittel- u. kleinkronige Bäume	Sträucher u. Bodendecker	Rasen
Baumgrubenfläche/ Baumscheibe	7,00 qm	5,00 qm	----	----
Oberbodendicke	0,80 m	0,80 m	0,40 m	0,10-1,20 m
darunter luft- und wasserdurchlässiges Material	0,20 m	0,20 m	----	----
Belüftungs- und Bewässerungsring- drainage Ringdurchmesser	1,80 m	1,50 m	----	----
Abstand von Bord- steinaußenkante	1,00 m	1,00 m	1,00 m	----

Der Pflanzenraum für Bäume in befestigten Flächen (Fußgängerbereich etc.) ist durch einen 60 cm hohen, gelochten Betonring, \varnothing 3 m ohne Fundament vom Unterbau der angrenzenden, befestigten Flächen abzugrenzen.

13.5 Befestigte Flächen

Die Ausdehnung befestigter Flächen im Geltungsbereich ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen.

Folgende Materialien für befestigte Flächen sind zulässig:

- a. für Straßenflächen:
 - Asphaltbelag
 - Pflasterflächen
- b. für Parkplätze und Stellplätze:
 - wasserdurchlässige Pflasterbeläge
 - Pflasterbeläge mit Rasenfugen
 - Rasengittersteine
 - wassergebundene Decke
- c. für Fuß- und Radwege:
 - Asphaltmastixbelag
 - wassergebundene Decke
 - entlang der Wohnsammelstraße auch Asphaltbelag
- d. für die verkehrsberuhigten Bereiche in den Wohnhöfen:
 - Asphaltmastixbelag in Verbindung mit Pflaster und Pflasterstreifen
 - Pflasterbeläge nur mit gesandeten

BEGRÜNDUNG

10 BA III,
Teil 2

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

Ortsteil: Seidlkreuz Landkreis: Eichstätt

Planbezeichnung: Bebauungsplan Seidlkreuz Mitte -

Flurnummer¹⁾: Fl.Nr.1154 und Teilfläche aus Fl.Nr.507/2

Gemarkung: Eichstätt Plandatum: 20.6.1990 Änderungsvermerk: --

Entwurfsverfasser: Prof.Dr.Ing.H.Gebhard, Dipl.Ing.B.Landbrecht, Dipl.Ing.G.Wagmann, München

Einwohnerzahl der Gemeinde am: 30.6.88 / 12.040 EW Richtzahl bis 19 98 = 14.000 EV

Gemeinde mit - geringer - mittlerer - erhöhter - Wohnsiedlungstätigkeit.

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

A. Baurechtliche Voraussetzungen

1. Die - Aufstellung - ~~Änderung - Ergänzung~~ - des Bebauungsplanes erfolgt gem. §§ 2 und 8 BauGB.
2. Das Baugebiet wird - ~~ganz~~ - teilweise - als ~~Klein- und~~ ~~Wohngebiet~~ - reines Wohngebiet - allgemeines Wohngebiet - ~~Wohngebiet~~ - ~~Dorfgebiet~~ - ~~Kerngebiet~~ - ~~Gewerbegebiet~~ - ~~Industriegebiet~~ - ~~Wohnbereichsgebiet~~ - ~~Sondergebiet~~ - festgesetzt.
3. In dem - in Aufstellung befindlichen - genehmigten - Flächennutzungsplan wurde das Planungsgebiet - ganz - teilweise - als _____ dargestellt
4. Begründung für die - Aufstellung - ~~Änderung - Ergänzung~~ - des Bebauungsplanes (insbes. bei § 8 Abs. 2 und 4 BauGB) gem. Gemeinderatsbeschluß vom 14.3.1985 Nr. 48 Seite VA 611

B. Lage des Planungsgebietes

1. Das Planungsgebiet liegt - nicht - im Außenbereich gem. § 35 BauGB. _____ m _____ ²⁾ der Ortsgrenz von _____ Es erhält über die Seidlkreuzstraße ~~Sträß~~ Anschluß an das bestehende Straßennetz. Bei der Einmündung in die Buchtal- Straße erfolgt d Anschluß - innerhalb - ~~Außenbereich~~ - der Ortsdurchfahrtsgrenze.
2. Folgende Schutzzonen greifen in das Planungsgebiet ein:

3. Der nächste zentrale Ort ist: Ingolstadt Entfernung vom Planungsgebiet: 30 k

4. Entfernungen zu

a) Bahnhof <u>Eichstätt Stadt</u>	<u>2.300</u> m	f) Gemeindekanzlei	<u>1.600</u>
b) Omnibus-/Trambahn-/S-Bahn-Haltestelle	<u>300</u> m	g) <u>Kath. + Ev. Kirche³⁾</u>	<u>1.800</u>
c) Volksschule	<u>1.200</u> m	h) Postamt	<u>1.800</u>
d) Kindergarten	<u>1.800</u> m	i) _____	_____
e) Versorgungsläden	<u>1.100</u> m	k) _____	_____

C. Beschaffenheit des Planungsgebietes

1. Geländeverhältnisse: Das Gelände fällt von der Wohnsammelstraße nach Süden und nach Norden leicht ab.
2. Vorhandener Baumbestand: Hecken und Baumreihen, sh. Begründung zur Grünordnung.
3. Bodenbeschaffenheit: Plattig - steiniger Boden
4. Max. Höhenunterschied: 15 m
5. Höchster Grundwasserstand unter OK Terrain: -- m
6. Erforderliche Maßnahmen zur Erzielung eines tragfähigen und trockenen Baugrundes:

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 Allg. Wohngebiet	2,86 ha	Fl. Nr. 1154
WR Reines Wohngebiet	1,71 ha	

2. Flächenanteile

Brutto-Baufläche	<u>4,57</u>	ha, = <u>100</u> v. H.
abzüglich öffentliche Verkehrsflächen	<u>0,85</u>	ha, = <u>19</u> v. H.
abzüglich Gemeindebedarfsflächen wie		
a) <u>öffentliche Grünfläche</u>	<u>0,58</u>	ha, = <u>12</u> v. H.
b) <u>Zentrum Läden . Büros . Praxen</u>	<u>0,21</u>	ha, = <u>5</u> v. H.
c) _____	_____	ha, = _____ v. H.
d) _____	_____	ha, = _____ v. H.
Netto-Wohngebiet	<u>2,93</u>	ha, = <u>64</u> v. H.

3. Es wurden ca. 50-55 Parzellen mit 48 ~~Wohngebäuden~~ Einzelhäusern und etwa 50 ~~Wohngebäuden~~ in Geschäßwohnungen Wohneinheiten, ca. 150 Garagen
ca. 60 PKW-Stellplätzen und 4 Kinderspielflächen ausgewiesen.
4. Zu erwartender Bevölkerungszuwachs: 300 Einwohner mit 90 volksschulpflichtigen Kindern.

F. Erschließung

1. Straßen:

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Seidlkreuzstraße -Straßen.

Das Hauptverbindungsstück bis zum Planungsgebiet beträgt ~~XXXX~~ schließt ~~n~~ nahtlos an Wohnhof 1 an.

Straßenprofile und Konstruktion: Nach Planung der Ing. Büros

Kostenträger: 10 v. H.¹⁾ die Gemeinde

 v. H.

2. Wasser:

Die Wasserversorgung erfolgt durch ~~Brunnen~~ Anschluß an die zentrale Wasserversorgungsanlage ~~des~~ der Stadt Eichstätt

Nächste Anschlußmöglichkeit an die vorhandene ~~geplante~~ ~~im Bau befindliche~~ zentrale Wasserversorgungsanlage ~~XX~~ schließt unmittelbar ~~XXXXXX~~ an Wohnhof 1 an.
in Entfernung

Eine ~~Änderung~~ - Erweiterung - der bestehenden Wasserversorgungsanlage wird nicht erforderlich durch

Kostenträger:

3. Abwasser:

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

~~Einzelkläranlagen~~ - Sammelkläranlage - ~~abflußlose Grube~~ - ~~als Übergangsbauung~~ - (Bezeichnung)

Nächste Anschlußmöglichkeit an den ~~geplanten~~ vorhandenen Kanal in schließt unmittelbar an Wohnhof 1 an.
in Entfernung

Eine ~~Änderung~~ - Erweiterung - der bestehenden Abwasserbeseitigungsanlage wird nicht erforderlich durch Wohnhöfe 4 u eigener Kanalstrang in der Straße "Schießstättberg"

Kostenträger: Stadt Eichstätt

4. Strom:

Die Stromversorgung erfolgt durch Stadtwerke Eichstätt

mittels - Verkabelung - ~~Drahtstrahlenschuß~~. Eine neue Trafo-Station wird ~~nicht~~ erforderlich und ist ~~nicht~~ eingepplant.

Nächste Anschlußmöglichkeit an das bestehende Stromnetz in m Entfernung.

Kostenträger: Stadtwerke Eichstätt

5. Gas:

Die Versorgung mit - Erdgas - Stadtgas erfolgt durch Stadtwerke Eichstätt

Nächste Anschlußmöglichkeit an das bestehende Netz in schließt unmittelbar an Wohnhof 1 an.
in Entfernung

Kostenträger:

6. Müll:

Die festen Abfallstoffe werden beseitigt durch Fa. Ernst, Gunzenhausen

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

1. Wohnhof 2 und 3

2. Wohnhof 4 und 5

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

¹⁾ mindestens 10 v. H.

H. Weitere Erläuterungen

Die Stadt Eichstätt plant auf dem Grundstück Fl. Nr. 1184 (derzeit im Besitz der Spitalstiftung) im Rahmen des "Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus" Familienwohnungen in verdichteter Bauweise. Die Maßnahme wird mit Mitteln des Freistaates Bayern und der Bundesrepublik Deutschland gefördert.

Planungsziele:

1. Errichtung flächensparenden Wohnungsbaus mit Eigenheimen in Einzelhäusern (EH, GH, DH, RH) um Wohnhöfe gruppiert und Miet- und Eigentumswohnungen als Geschoß- bzw. Maisonettewohnungsbau (G) entlang der Wohnsammelstraße.
2. Abgestuftes Erschließungskonzept mit einer Wohnsammelstraße nördlich der Wohnbebauung und Wohnwegen/Wohnhöfen als verkehrsberuhigte Bereiche im Inneren der Wohnbebauung. Diese Anordnung ermöglicht weitgehend ruhige Freibereiche im gesamten Wohnquartier (Abstufung von WA zu WR gem. FNP). Darüber hinaus ist die Wohnsammelstraße Teil einer künftigen Verbindungsstraße vom Seidlkreuz-West zum Sportgelände im Osten. Durch die spätere Aufnahme von Durchgangsverkehr entsteht zusätzlicher Verkehrslärm, der eine weitgehend einbündige Orientierung des Wohnens in geschlossener Bauweise auf die lärmabgewandte Seite erfordert. Durch die trichterförmige Ausbildung der Zufahrten zu den Wohnhöfen soll ein Eindringen von Verkehrslärm in die Wohnbebauung weitgehend vermieden werden. Bei den Einzelhäusern EH und GH im Bereich des Wohnhofs 5 werden die Freibereiche am Haus durch straßenseitig angeordnete Beihäuser geschützt.
3. Abschirmung der gesamten Siedlung gegen den Wind aus Nordwesten (Hauptwindrichtung) durch eine überwiegend zwei- bis dreigeschossige geschlossene Randbebauung entlang der Wohnsammelstraße (Hochfläche über dem Altmühltal!). Im Bereich der Wohnhöfe bilden Garagen, Beihäuser und Sichtschutzwände zusätzlich geschützte Wohnbereiche im Freien.

München, den 20.6.1990

Ort, Datum

Architektengemeinschaft
Gebhard, Landbrecht, Wagmann

Der Entwurfsverfasser

Eichstätt, den

Ort, Datum

~~XXXXXXXXXX~~
Bürgermeister

Oberbürgermeister

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

vom _____ mit _____

in _____

öffentlich ausgelegt.

Ort, Datum

1. Bürgermeister

BEGRÜNDUNG ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN**Gliederung**

1. Grundlagen
 - 1.1 Planungsvoraussetzungen/Planungsstufen
 - 1.2 Planungsziele
2. Bestandsaufnahme
 - 2.1 Bestandsaufnahme/naturräumliche Gegebenheiten
 - 2.2 Naturräumliche Gegebenheiten
3. Planungsinhalt
 - 3.1 Verkehrsflächen
 - 3.2 Grünordnung
 - 3.2.1 Öffentliche Grünflächen
 - 3.2.2 Private Vorgartenzone mit halböffentlichem Charakter
 - 3.2.3 Mietergärten am Geschößwohnungsbau
 - 3.2.4 Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern
 - 3.2.5 Negativliste
 - 3.2.6 Gestaltung der befestigten Flächen
 - 3.2.7 Höhenplan/Freiflächengestaltungsplan

1. Grundlagen

1.1 Planungsvoraussetzungen/Planungsstreben

Im Jahre 1983 wurde mit der Bearbeitung des Grünordnungsplanes Eichstätt Seidlkreuz Mitte begonnen. Der erste Vorentwurf für den Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am 01.03.85 fertiggestellt. Zwischenzeitlich ruhte die Planung. Sie wurde im Frühjahr 1990 mit der Überarbeitung des Vorentwurfes wieder aufgenommen (Fertigstellung 01.03.90).

Planungsvoraussetzungen und planungsbegleitende Unterlagen waren der Flächennutzungsplan und Landschaftsplan vom 31.07.81 als übergeordnete Planungsstufe sowie verschiedene Plangutachten und Untersuchungen (Plangutachten für die städtebauliche Planung am Seidlkreuz, 13.07.83, Untersuchung über experimentiellen Wohnungs- und Städtebau, 07.11.84).

1.2 Planungsziele/Inhalte

- Verdichteter, flächen- und energiesparender Wohnungsbau mit Grün und Wohnumfeldsystem und Landschaftswechselbezug
- Schutz und Berücksichtigung der wertvollen natürlichen Gegebenheiten (Landschaftsteile, Hangkanten, Grünzüge, Wegeverbindungen)
- Aufnahme vorhandener Beziehungen zur Altstadt-Siedlung und Landschaft (Wege, Blick, Grün)
- Ausbau eines abgestuften erlebnisreichen Verkehrssystems (Orientierung), von der Wohnsammelstraße über zentrale Platzanlagen, Wohnwege mit Plätzen bis zu Fußwegen mit Anschluß zu Flurwegen
- Klimaverbesserung durch
 - Gebäudestellung (Richtung)
 - Mauern, Hecken, Hofbildung
 - Erhalt und Weiterentwicklung von Feldhecken
 - Ausbau eines flächendeckenden Pflanzsystems zur Bremsung des Windes unter Berücksichtigung unnötiger Verschattung
 - Freihaltung von Kaltluftschneisen talwärts
- Wirtschaftliche Aufteilung und Ausbau der privaten und öffentlichen Freiflächen. Einbeziehung der Wohnhöfe und Plätze in die Privatnutzung; damit Herabsetzung der öffentlichen Erschließung und geringe Pflege öffentlicher Flächen, Unterstützung von Baugemeinschaften

Inhalte des Grünordnungsplanes durch Festsetzungen und Hinweise:

- Sicherung landschaftlich-städtebaulicher Zusammenhänge
- optische Einbindung und Eingrünung der Verkehrsflächen

- Sicherung, Nutzung und Gestaltung öffentlicher und privater Grün- und Freiflächen
- Sicherung vorhandener und Pflanzung neuer Gehölzbestände auf der Grundlage der natürlichen Vegetation
- Ausschluß von störenden und fremden Pflanzungen
- Regelung von Einfriedungen, Mauern und Hecken unter Berücksichtigung von Windschutz, Klimaverbesserung und der Freiraumnutzung bei kleineren Grundstücken
- Regelung von unvermeidlichen Geländeänderungen aufgrund der vorgesehenen Bebauung
- Sichtung vorhandener und neuer Spielmöglichkeiten
- Regelung von Pflanzdichte durch ein flächendeckendes Grünsystem zum Zwecke der Klimaverbesserung (Windschutz und Windbremse)
- Sicherung, Nutzung und Gestaltung des abgestuften Verkehrssystems von der Wohnsammelstraße über zentrale Platzflächen, Anliegerwohnwege mit Plätzen, bis zu den Fußwegen in die Landschaft
- Regelung und Nutzung von Oberflächenwasser
- Abfallbeseitigung und örtliche Möglichkeiten der Kompostierung
- Pflanzen und Tierschutz, natürliche Bewirtschaftung, dadurch Vermeidung von Herbiziden und Insektiziden

2. Bestandsaufnahme/Naturräumliche Gegebenheiten

2.1 Bestandsaufnahme/Naturräumliche Gegebenheiten

Das Gelände wurde anhand von Plänen und Luftaufnahmen als Grundlage für weitere Planungen im Herbst 1983 im M 1:1000 örtlich kartiert. Die Aufnahme erfolgte im Hinblick auf Topographie, Vegetation und Klima Klima als Grundlage für Bauungs- und Grünordnungsplanung.

Weiterhin erfolgte ein Geländeaufmaß für den Abschnitt Seidlkreuz Mitte im M 1:500 zur besseren Berücksichtigung des Geländereiefs in der Bebauung und Erschließung.

Vorhandene Vegetation befindet sich nur im Norden des Geltungsbeereiches in Form einer Windschutzhecke bestehend aus

Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Holunder	-	Sambucus nigra
Kreuzdorn	-	Rhamnus catharticus
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Rose	-	Rosa canina

2.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Die Stadt Eichstätt gehört der naturräumlichen Gliederung nach zur südlichen Frankenalb.

Das Planungsgebiet liegt nördöstlich der im Altmühltal gelegenen Altstadt auf einem mehrfach gegliederten Plateau der Jurahöhe. Es stellt die östliche Grenze und Ergänzung des 1. Bauabschnittes am Seidlkreuz (West) dar.

Die potentielle natürliche Vegetation ist der Steppen-Waldreben-Eichenwald (Clematida-Quercetum).

3. Planungsinhalte

3.1 Verkehrsflächen

a) Wohnhöfe

Die Wohnhöfe und die Zufahrten zu den Wohnhöfen sollen als Spielstraßen ausgewiesen werden, um eine optimale Verkehrsberuhigung zu erreichen. Unterstützend hierzu sollen auch die Beläge in den Wohnhöfen nicht den Charakter von Straßen aufweisen. Wasserdurchlässige Pflasterbeläge oder Asphaltmastixbeläge mit Pflastergliederungen werden als sinnvoll erachtet.

Weiterhin sollen die befahrbaren Flächen im Wohnhof auf das Mindeste reduziert sein, um ein Maximum an Grünflächen zu erreichen.

b) Wohnsammelstraße

Die Wohnsammelstraße weist eine Breite von 5.50 m auf und wird einseitig von einem Mehrzweckstreifen (Rasenpflaster- oder Schotterrasenstreifen) von 1.00 m Breite begleitet.

Bei einer Fahrbahnbreite von 5.50 m ist bei verminderter Geschwindigkeit der Begegnungsfall Lkw/Lkw gut möglich.

Der Mehrzweckstreifen kann bei der Begegnung von Linienbussen sowie anderen großen Fahrzeugen mitbenutzt werden.

Der Mehrzweckstreifen dient auch zur Verbesserung des Sichtkontaktes und kann im Winter zur Schneelagerung dienen (siehe Schemaschnitt).

An drei im Plan festgesetzten Stellen sind in der Wohnsammelstraße Fußgängerüberwege erforderlich. Der Fußgängerüberweg im Osten verbindet Wohnhof 5 und Wohnhof 4. Die Fußgängerüberwege im Bereich des evtl. entstehenden Geschäfts- bzw. Bürogebäudes ermöglichen dort eine bessere Straßenüberquerung für Fußgänger und Radfahrer.

c) Fuß- und Radwegverbindungen

Das Fuß- und Radwegenetz besitzt eine hohe Durchlässigkeit.

Die einzelnen Wohnhöfe werden durch Fußwege miteinander verbunden. Aus allen Wohnhöfen führt ein Fuß- und Radweg in die freie Landschaft. Der im Norden entlang der Grenze des Geltungsbereiches von der Seidlkreuzstraße kommende Fußweg führt unbeeinträchtigt vom Fahrverkehr direkt in das Wohngebiet.

3.2 Grünordnung

3.2.1 Öffentliche Grünflächen

Es gibt unterschiedliche Kategorien öffentlicher Grünflächen:

- a) Öffentliche Grünflächen außerhalb der Wohnhöfe
- b) Öffentliche Grünflächen in den Wohnhöfen
- c) Straßenbegleitgrün

a) Öffentliche Grünflächen außerhalb der Wohnhöfe

Öffentliche Grünflächen außerhalb der Wohnhöfe sind möglichst naturnah zu gestalten. Daher sind die zu verwendenden Gehölzarten in Pkt. 13.3 a zwingend vorgeschrieben. Dabei handelt es sich um Gehölze der potentiellen natürlichen Vegetation, ergänzt mit Obstbäumen und für Bepflanzung an Straßen geeignete Baumarten.

Sie können als - Obstwiesen
- Schafweiden
- Spielwiesen genutzt werden.

Daher sind diese Flächen lediglich als 'öffentliche Grünflächen' festgesetzt und nicht näher definiert. Sie sollen lt. textlicher Festsetzungen möglichst - soweit die Nutzung der Flächen dies zuläßt - als zweimadhige Wiesen gepflegt werden.

b) Öffentliche Grünflächen in den Wohnhöfen

Öffentliche Grünflächen in den Wohnhöfen haben einen anderen Charakter als die öffentlichen Grünflächen außerhalb der Wohnhöfe.

Sie können gärtnerisch angelegt werden. In diesen Bereichen sind Ziersträucher u. a. Zierpflanzen zulässig.

Zur Charakterisierung der einzelnen Wohnhöfe sollen verschiedene Baumarten als Leitbäume verwendet werden, z. B.

- Wohnhof 2: Kirschbäume (*Prunus avium* 'Plena', oder Obstkirsche)
- Wohnhof 3: Weißdorne - *Crataegus monogyna*
- Wohnhof 4: Linden (*Tilia cordata* 'Greenspire')
- Wohnhof 5: Kastanien (*Aesculus hippocastanum* 'Baumannii', weißl. od. *Aesculus x carnea* 'Brittii', rotblühend)

Die Wohnhöfe könnten danach auch ihre Namen erhalten: Kastanienhof, Kirschhof, Lindenhof usw.

c) Straßenbegleitgrün

Entlang der Wohnsammelstraße verläuft als Pufferzone zwischen Rad-/Fußweg und Fahrbahn ein mind. 2 m breiter Grünstreifen, der als Wiese angelegt werden kann oder bepflanzt werden kann. Zur Gewährleistung des erforderlichen Pflanzenraumes für die Alleebäume darf die Mindestbreite nicht unterschritten werden.

3.2.2 Private Vorgartenzonen mit halböffentlichem Charakter

Die Vorgartenzonen der Geschosswohnungsbauten sowie auch der Einzel-, Reihen- und Doppelhäuser dürfen nicht eingezäunt werden. Die Flächen sollen dadurch einen halböffentlichen Charakter erhalten und in den Raum der Wohnhöfe integriert sein.

Die Bepflanzung der Vorgartenzonen soll den gleichen Charakter aufweisen wie die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen in den Wohnhöfen.

3.2.3 Mietergärten an den Geschosswohnungsbauten

Die süd- bzw. südost- und südwestseitigen Flächen entlang der Geschosswohnungsbauten sollen den Mietern im Erdgeschoß bis zu einer Tiefe von 10 m ab Hauptgebäude als Mietergärten mit direktem Ausgang aus der Wohnung zur Verfügung gestellt werden. Einfriedungen und geschlossene Strauchpflanzungen sind unzulässig, um eine räumliche Abriegelung dieses Bereiches zu vermeiden.

3.2.4 Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern

Bei der Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen überwiegend die Arten der potentiellen natürlichen Vegetation des Steppen-Waldreben-Eichenwaldes (Clematida-Quercetum) verwendet werden.

Die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern soll darauf abzielen, die klimatischen Verhältnisse - insbesondere im Hinblick auf Wind und Temperaturen - sowie die örtlichen Standortbedingungen zu verbessern.

Dies ist vor allem gewährleistet durch die Ergänzung von Windschutzhecken sowie durch die großzügige Pflanzung von Großbäumen (Laubbäumen) und Obstbäumen im öffentlichen Grün.

Auch die geforderte Pflanzung mindestens eines Kleinbaumes pro Garten trägt zur Stärkung dieses flächendeckenden Pflanzsystems bei.

Dabei werden für die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen außerhalb der Wohnhöfe die zu verwendenden Arten festgesetzt, um eine harmonische Einfügung in die Landschaft zu erreichen (Pkt. 13.3.a). Es handelt sich dabei ausschließlich um heimische Arten. Die umgebende Landschaft bietet ein gutes Beispiel für die Arten-, Formen- und Standortvielfalt.

Für die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen in den Wohnhöfen

sind zusätzliche Arten erlaubt (Pkt. 13.3 b). Diese Grünflächen sind den Wohngebäuden zugeordnet und grenzen nicht an die freie Landschaft.

Für die Bepflanzung der privaten Grünflächen wird die Verwendung von Pflanzenarten nicht festgesetzt. Es werden jene Pflanzenarten empfohlen, die auch in den Wohnhöfen Verwendung finden. Dabei können auf den privaten Grünflächen auch noch zusätzliche fremde Arten Verwendung finden.

So ist in der Artenverwendung eine Abfolge vorgesehen von den öffentlichen Grünflächen außerhalb der Wohnhöfe, die nur mit heimischen Arten bepflanzt werden, über die öffentlichen Grünflächen in den Wohnhöfen bis zu den privaten Grünflächen, wo auch nichtheimische Arten und Zierpflanzen Verwendung finden können.

3.2.5 Negativliste

Die Negativliste gilt für alle Pflanzbereiche, auch für die privaten Grünflächen. Durch den Ausschluß der in der Negativliste, Pkt. a) genannten Arten (Koniferen) soll eine Verdüsterung der Grünflächen vermieden werden.

Da das zukünftige Wohngebiet direkt an der Grenze zur freien Landschaft liegt, dürfen Säulen-, Kugel- und Trauerformen von Gehölzen sowie rot- und buntlaubige Gehölze nur im Pflanzbereich c) und dort nur in Einzelfällen verwendet werden.

3.2.6 Gestaltung der befestigten Flächen

Generell soll die Bodenversiegelung auf das Mindeste reduziert sein.

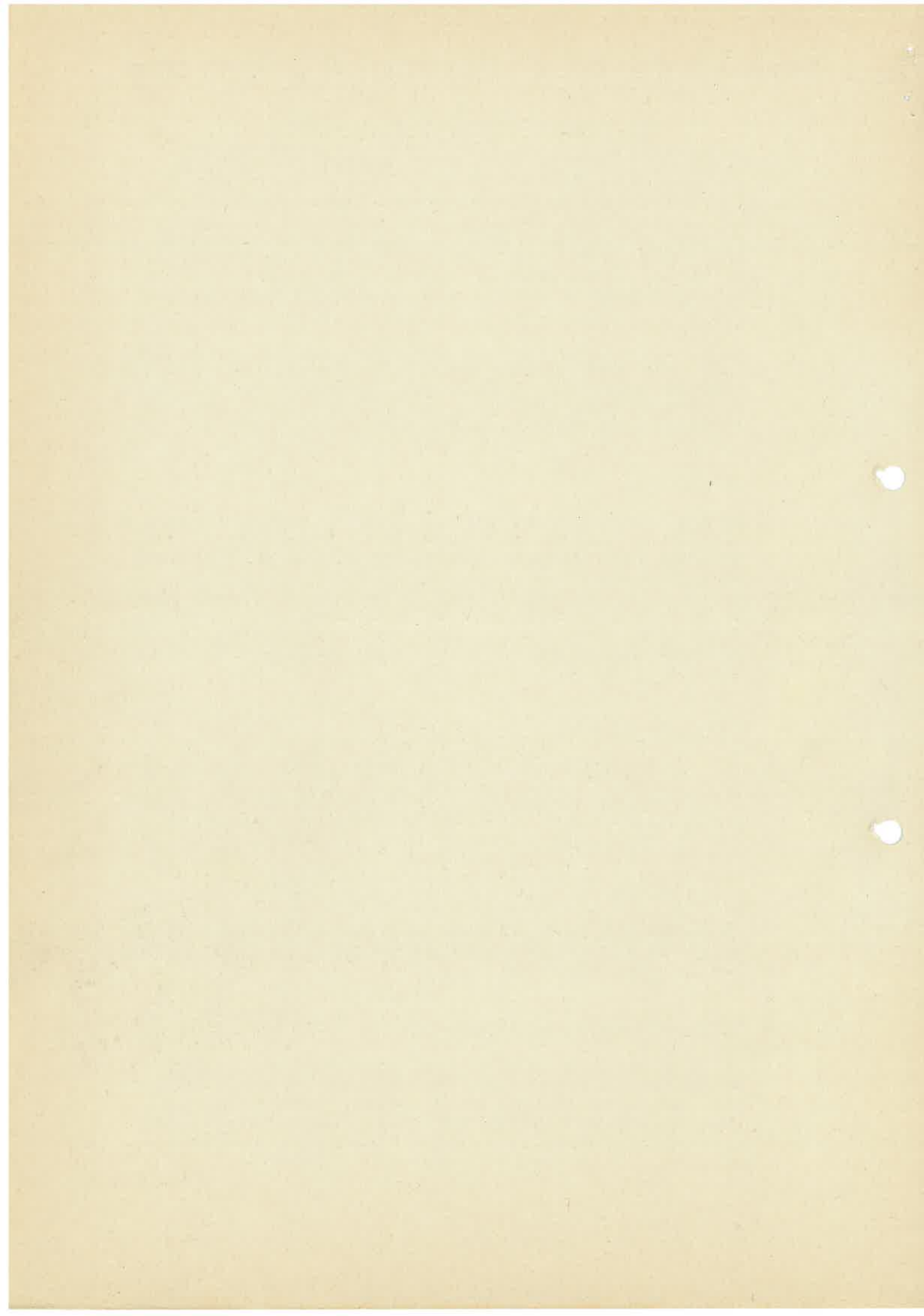
Die notwendigen befestigten Flächen sollen möglichst wasserdurchlässig gestaltet sein. Aus diesem Grund sind für die einzelnen Bereiche verschiedene wasserdurchlässige Beläge festgesetzt.

Asphaltbeläge sind nur auf der Wohnsammelstraße zulässig.
Pflasterbeläge sind nur mit gesandeten Fugen zulässig.

Um die Wohnhöfe als Ganzes wirken zu lassen, ist die Anpassung der Beläge auf den privaten Flächen an den Belag zu dem jeweiligen Wohnhof besonders wichtig (Pkt. 13.5 d).

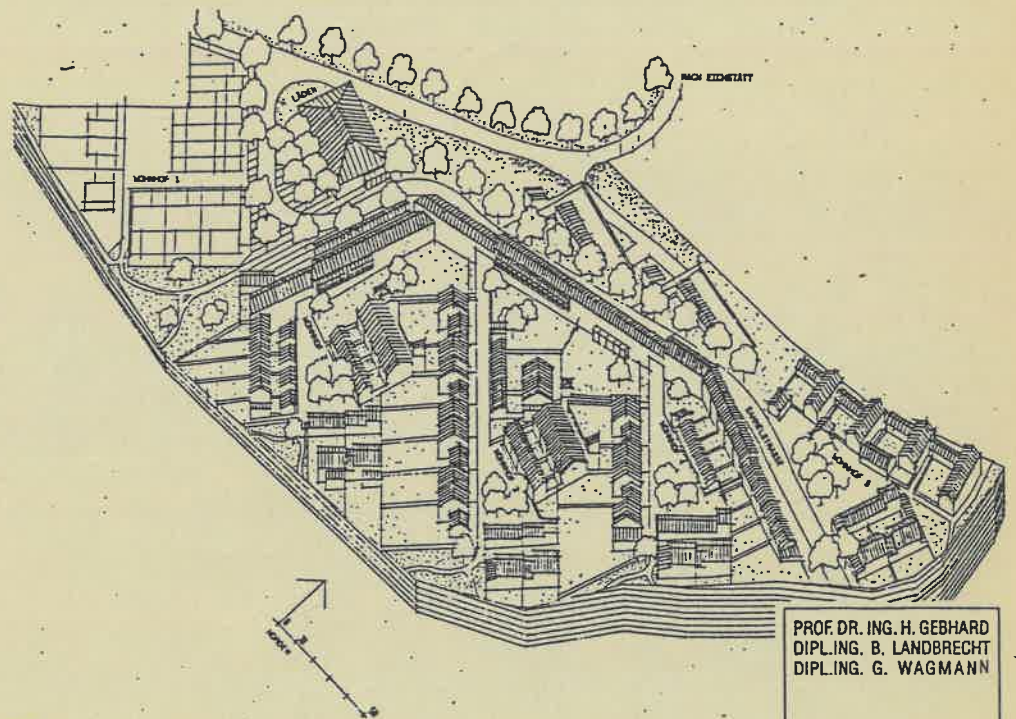
3.2.7 Höhenplan/Freiflächengestaltungsplan

Um die Umsetzung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in die Wirklichkeit zu gewährleisten, ist mit Abgabe des Bauantrages ein Freiflächengestaltungsplan und ein Höhenplan erforderlich. Der Höhenplan kann auch im Freiflächengestaltungsplan integriert sein.



ANLAGEN

STADT EICHSTÄTT SEIDLKREUZ MITTE WOHNHÖFE 2 - 5

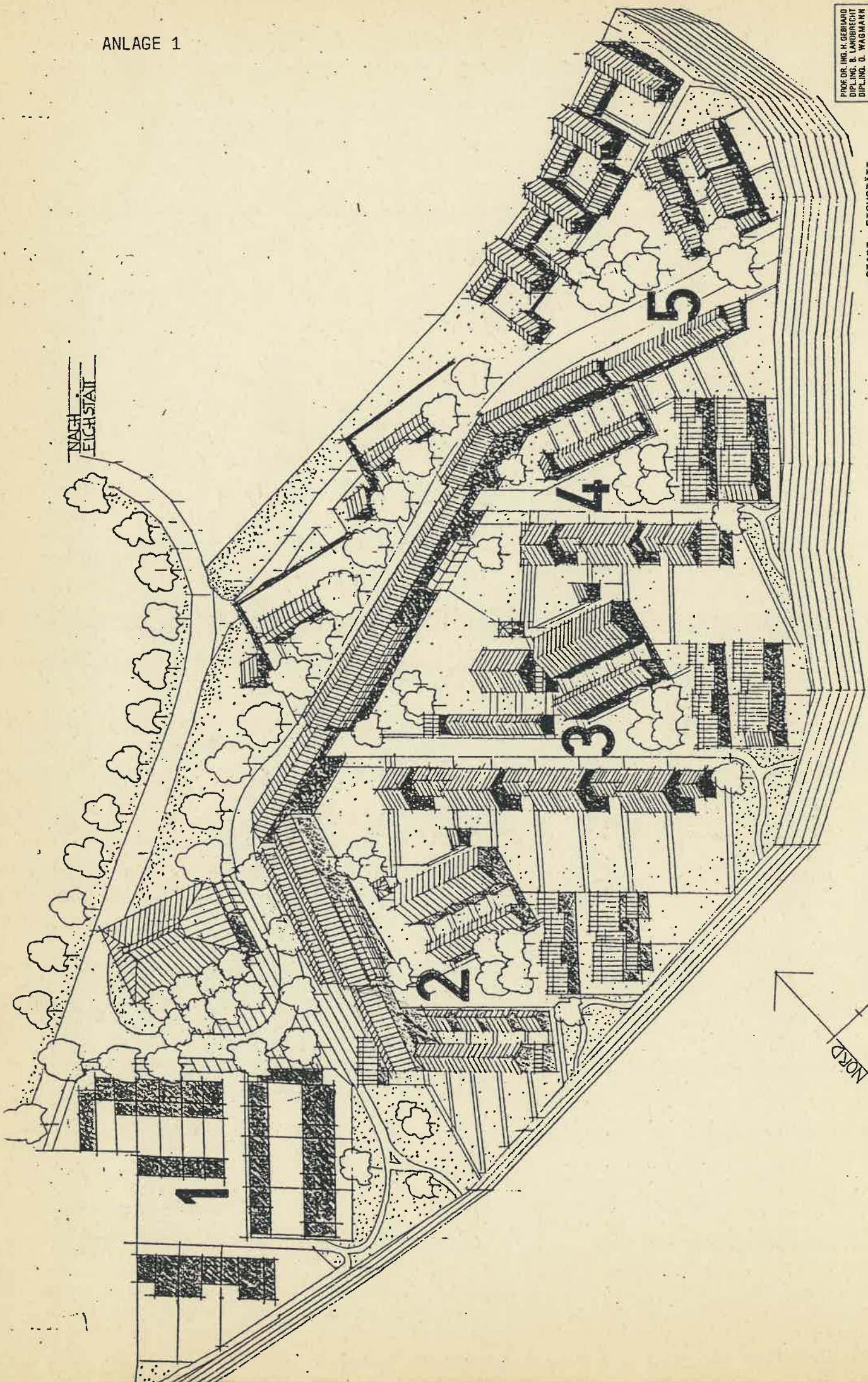


PROF. DR. ING. H. GEBHARD
DIPL. ING. B. LANDBRECHT
DIPL. ING. G. WAGMANN

ARCHITEKTENGEMEINSCHAFT

Isabellastr. 13 8000 München 40
Telefon 089-2718292

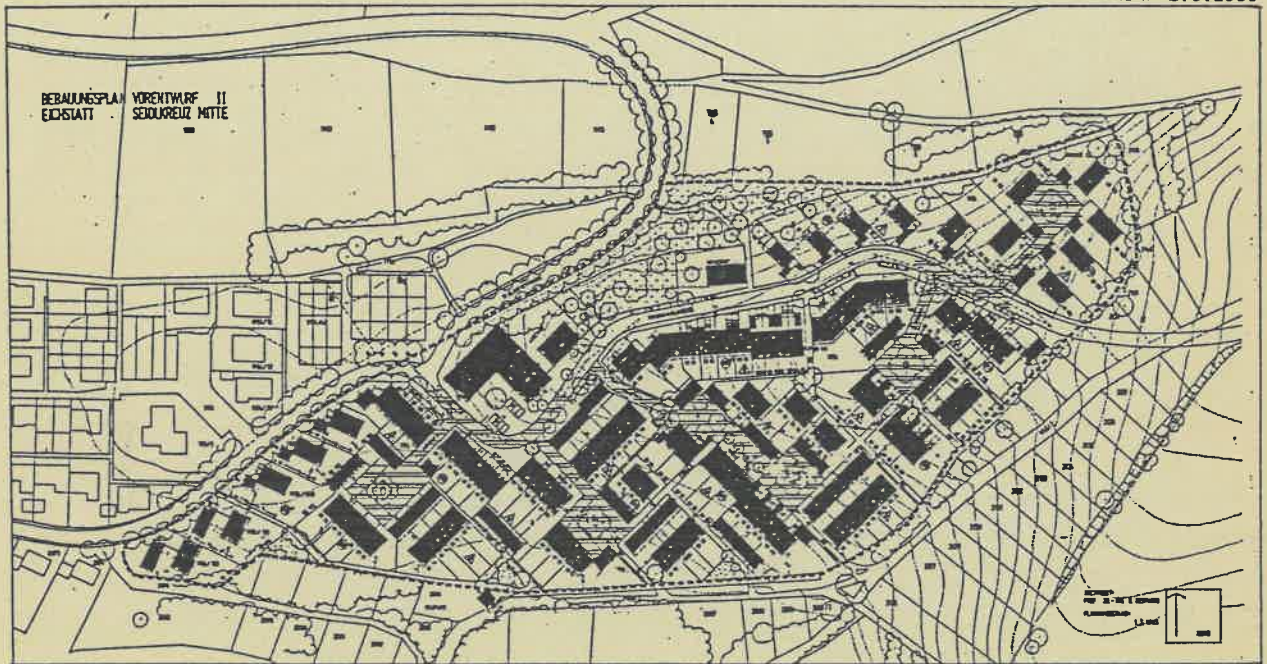
STADT EICHSTÄTT
SEIDLKREUZ MITTE
REALISIERUNGSABSCHNITTE
MÜNCHEN, 7.2.1990



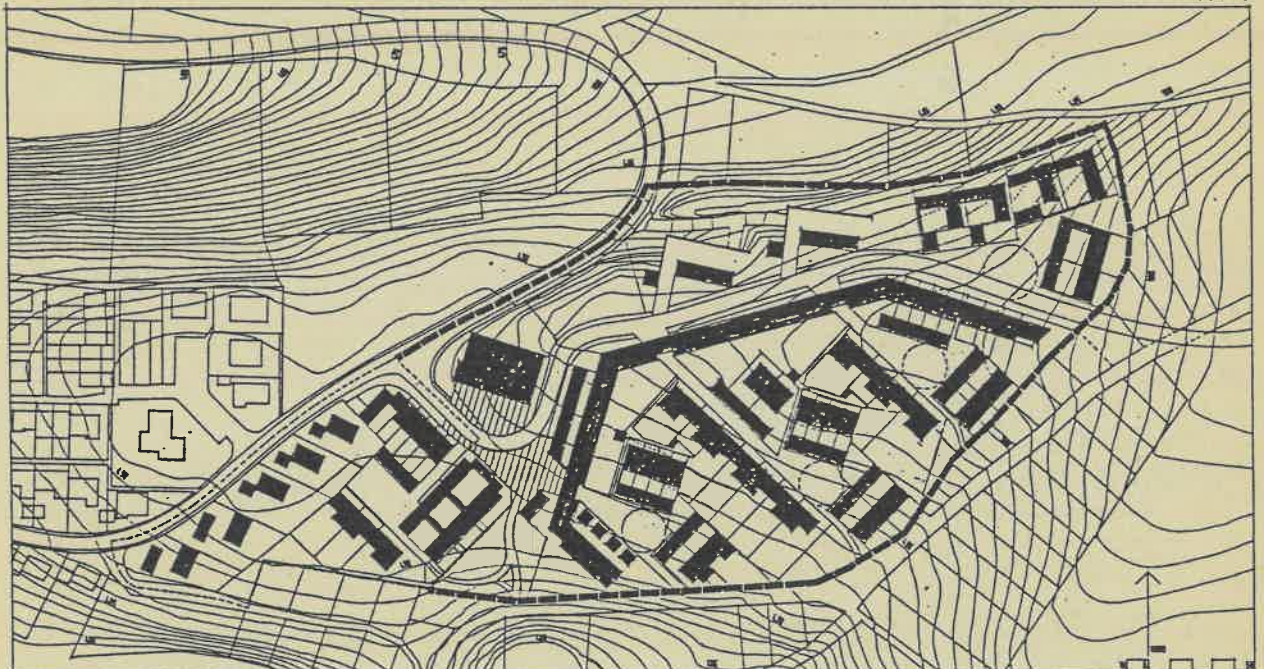
NACH
EICHSTÄTT

NORD

VORENTWURF 1.3.1985



ÜBERARBEITUNG 7.2.1990



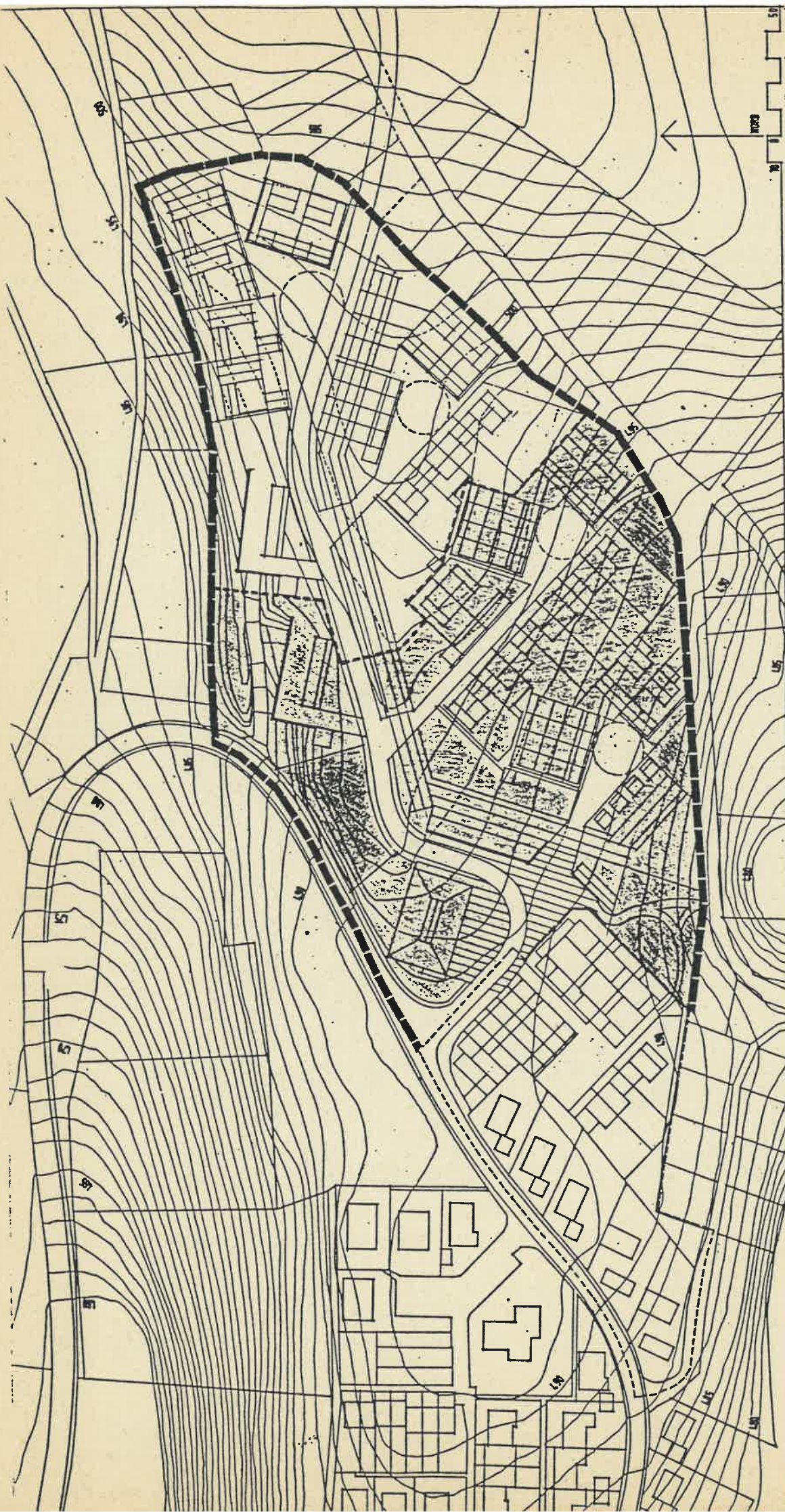
STADT EICHSTÄTT
SEIDLKREUZ MITTE

VERGLEICH BAUSTRUKTUR M 1/2500
MÜNCHEN, 7.2.1990

PROF. DR. ING. H. GERHARD
DIPL.-ING. B. LANDBRECHT
DIPL.-ING. G. WAGNANN

ARCHITEKTENGEMEINSCHAFT

Isarbellstr. 13 8000 München 40
Telefon 089-2718292



ENTWURF

STADT EICHSTÄTT
 SEIDLKREUZ MITTE
 ÜBERARBEITUNG VORENTWURF
 MÜNCHEN, 1. 3. 1930

PROJEKTANT
 Prof. Dr. Ing. A. Schreyer
 Prof. Dr. Ing. A. Lohmeyer
 Prof. Dr. Ing. A. Lohmeyer
 Prof. Dr. Ing. A. Lohmeyer
 Prof. Dr. Ing. A. Lohmeyer

VERLEGER
 Prof. Dr. Ing. A. Schreyer
 Prof. Dr. Ing. A. Lohmeyer
 Prof. Dr. Ing. A. Lohmeyer
 Prof. Dr. Ing. A. Lohmeyer
 Prof. Dr. Ing. A. Lohmeyer

ANLAGE 3

REALISIERUNGSABSCHNITT 1

- VERKEHRSFLÄCHE
- ▨ ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHE
- ▩ PRIVATE FLÄCHEN



ENTWURF
 STADT EICHSTÄTT
 SEIDLKREUZ MITTE
 ÜBERARBEITUNG VORENTWURF
 MÜNCHEN, 1. 3. 1990

REALISIERUNGSABSCHNITT 2

- VERKEHRSFLÄCHE
- ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHE
- PRIVATE FLÄCHEN

VERKEHRSPLAN
 PROJEKTION
 1:500
 1990

STADT EICHSTÄTT
SEIDLKREUZ MITTE

FLÄCHENÜBERSICHT
MÜNCHEN 5.3.1990

	Wohnhof 2-3		Wohnhof 4-5		Wohnhof 2-5	
	qm	%	qm	%	qm	%
1. Öffentl. Grundstücksflächen						
a) Verkehrsfläche	5300	20	4100	23	9400	21
b) öffentl. Grünfläche	4300	16	1600	9	5900	18
Summe öffentl. Grundstücksfl.	9600	36	5700	32	15300	34
2. Nettobauland						
a) Nettowohnbauland	14600	56	12400	68	27300	61
b) Markthalle	2300	8	--	-	2300	5
Summe Nettobauland	17200	64	12400	68	29600	66
3. Bruttobauland (1+2)	26800	100	18100	100	44900	100

Die Flächen wurden überschlägig auf der Grundlage der vorläufigen Planfassung vom 1.3.1990 ermittelt. Abweichungen von ca. 2% gegenüber einer späteren Flächenermittlung auf der Grundlage eines Vermessungsplanes sind möglich.

PROF. DR. ING. H. GEBHARD
DIPL. ING. B. LANDBRECHT
DIPL. ING. G. WAGMANN

ARCHITEXTENGEMEINSCHAFT

Isabellstr. 13 8000 München 40
Telefon 089-2718292

PROF. DR. ING. H. GEBHARD
 DIPL.ING. B. LANDBRECHT
 DIPL.ING. G. WAGMANN

ARCHITEKTENGEMEINSCHAFT

Isabellastr. 13 8000 München 40
 Telefon 089-2718292

STADT EICHSTÄTT
 SEIDLKREUZ MITTE

VERGLEICH WOHN-EINHEITEN
 MÜNCHEN, DEN 20.6.90

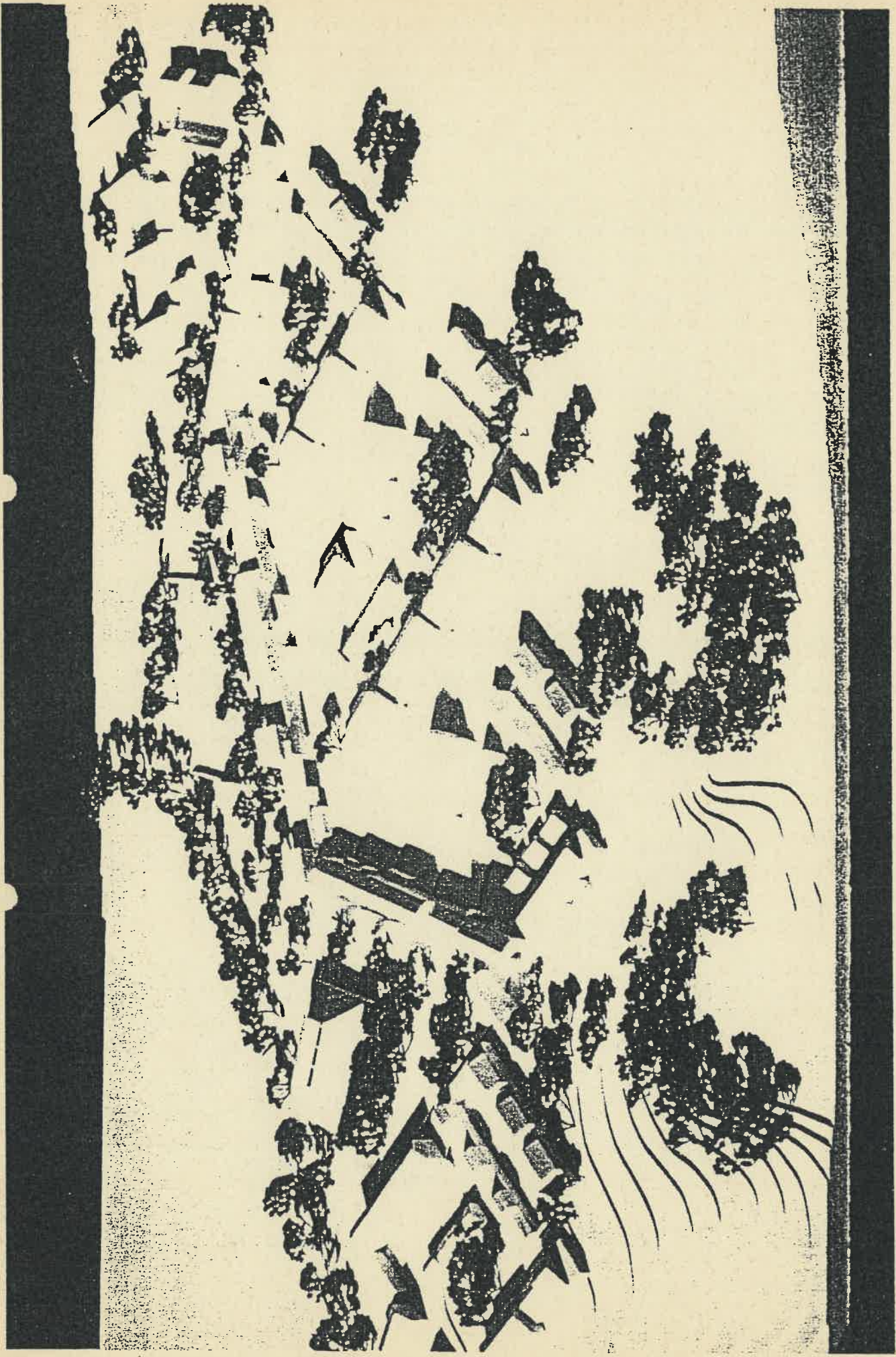
WOHNHOF	VORENTWURF 1.3.1985	ENTWURF 20.6.1990
1	15 RH	6 RH 3 EH 3 DH
2	6 RH 2 DH G 66 lfm.	7 RH 2 EH G 80 lfm.
3	12 RH 10 DH G 86 lfm.	7 RH 2 EH 8 DH G 87 lfm.
4	12 RH 2 DH G 52 lfm	4 RH 2 EH 4 DH G 63 lfm.
5	11 EH	4 RH 2 EH 4 GH

70 Häuser

DAVON -
 11 EH
 14 DH
 45 RH
 + 204 lfm. G.

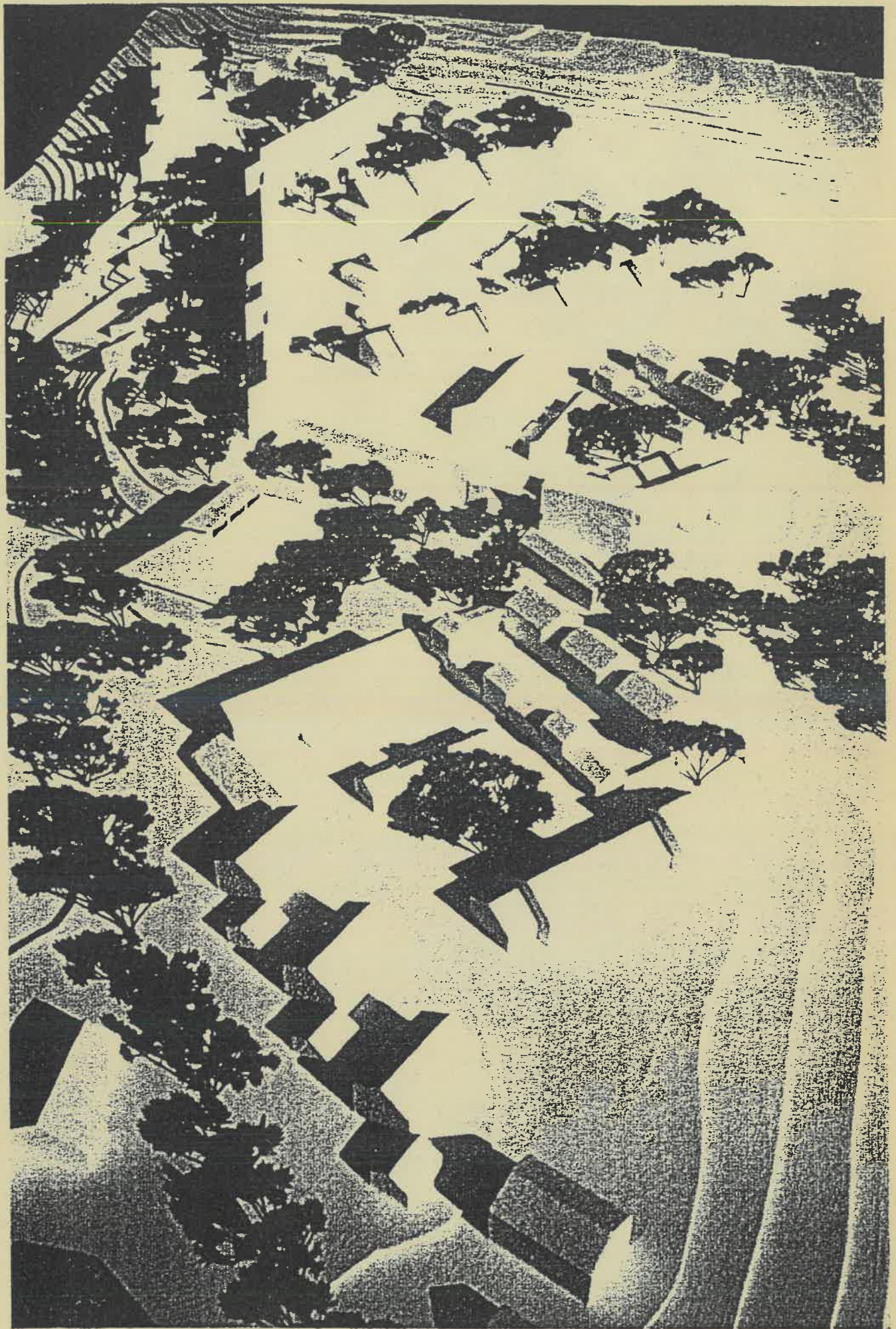
58 Häuser

DAVON 4 GH
 11 EH }
 15 DH }
 28 RH }
 + 230 lfm. G.



STADT EICHSTÄTT
SEIDLKREUZ MITTE

MODELL M 1 / 500
GESAMTBAUGEBIET VON SÜDEN



STADT EICHSTÄTT
SEIDLKREUZ MITTE

MODELL
BLICK VON

M 1 / 500
WESTEN



STADT EICHSTÄTT
SEIDLKREUZ MITTE

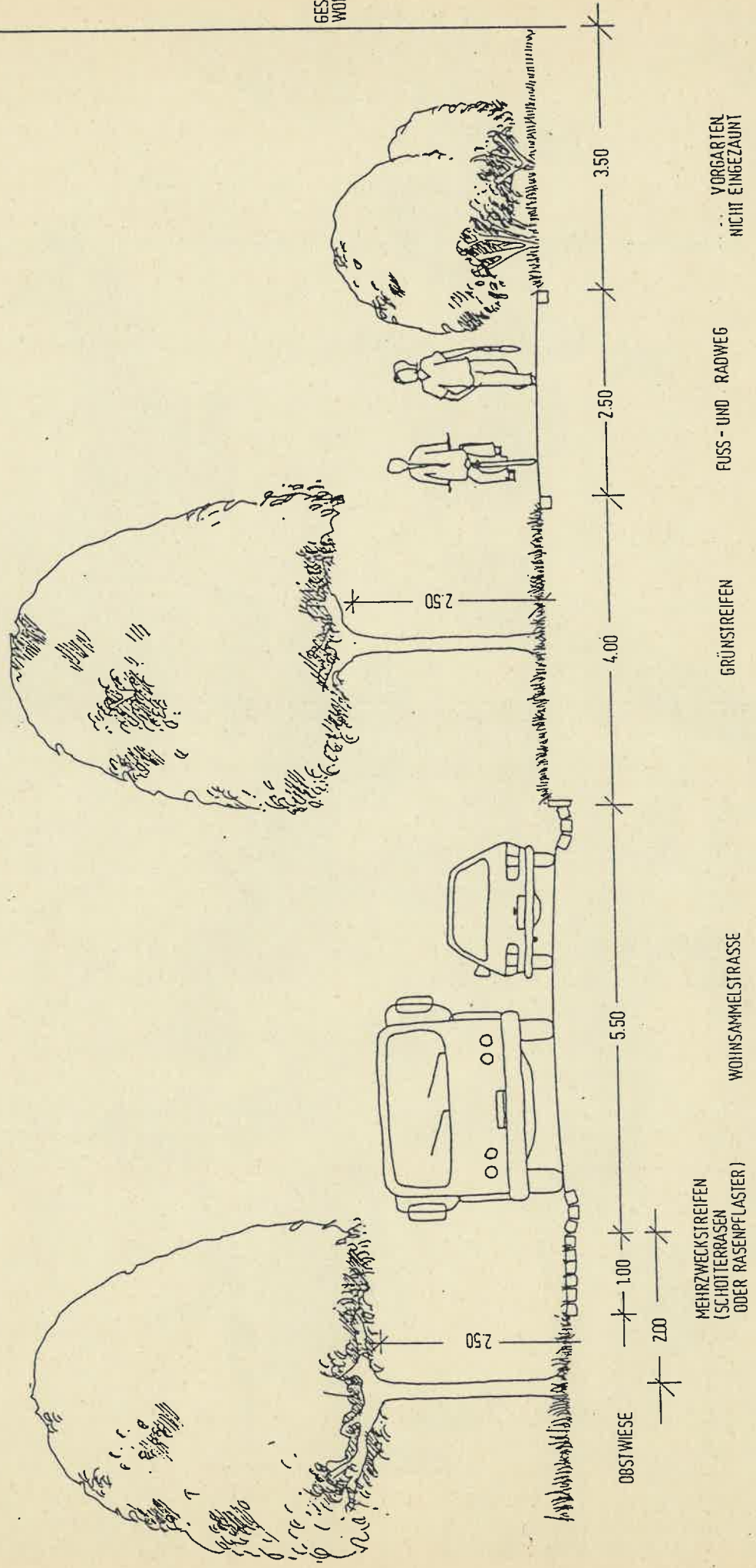
MODELL M 1/500
TEILANSICHT VON OSTEN



MODELL M 1 / 500
TEILANSICHT VON SÜDWESTEN

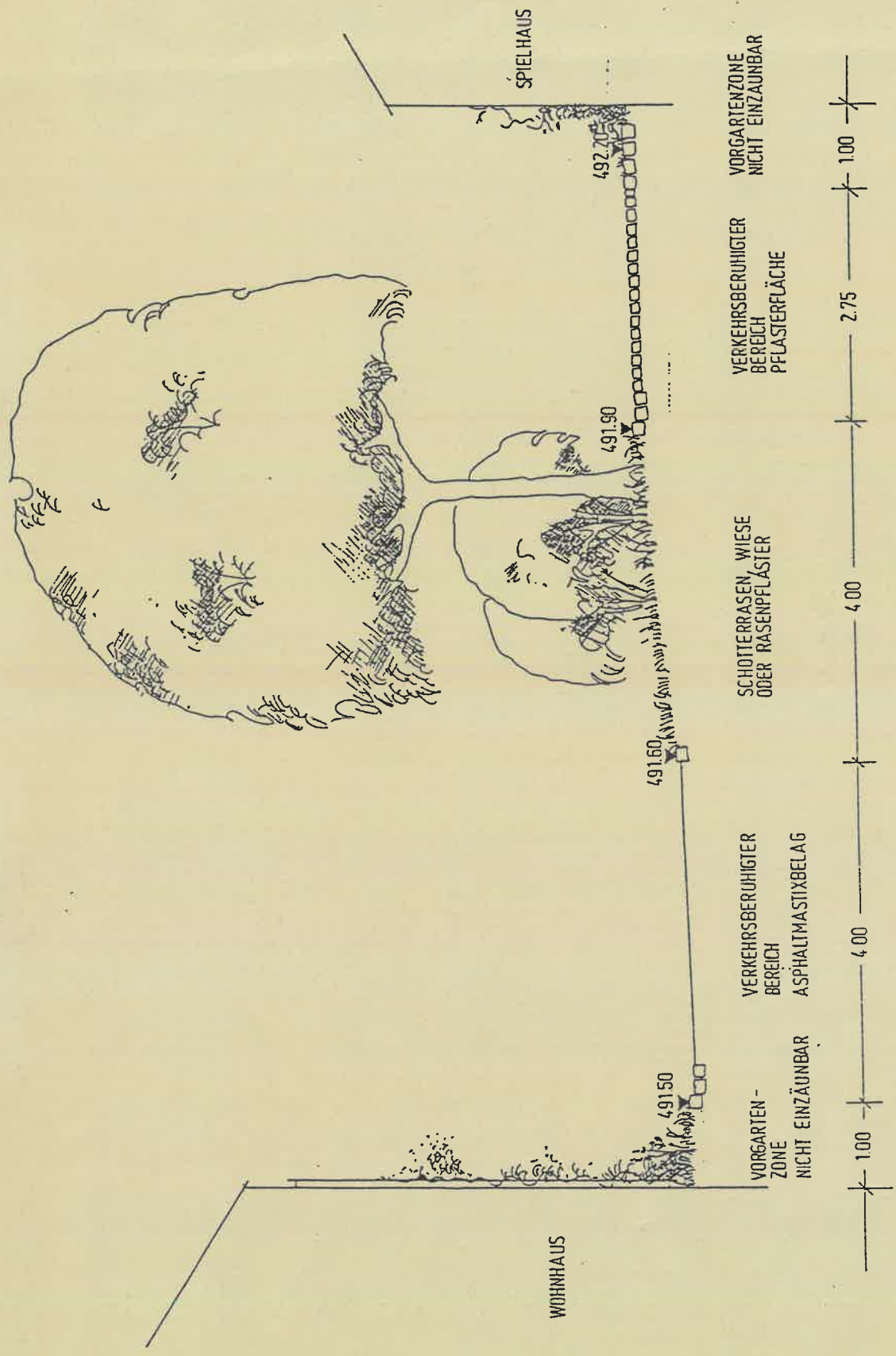
STADT EICHSTÄTT
SEIDLKREUZ MITTE

GESCHOSS-
WOHNUNGSBAU

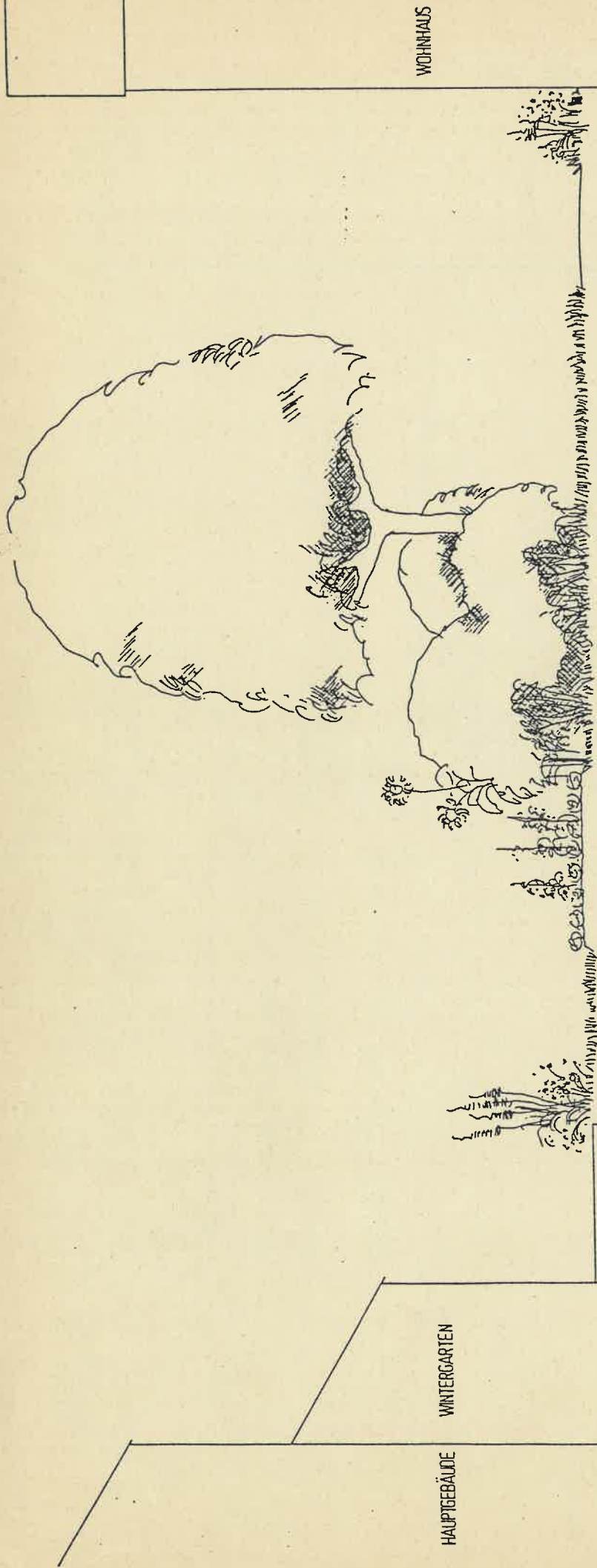


SCHEMASCHNITT DURCH
WOHNSAMMELSTRASSE

BEBAUUNGS- UND
GRUNDUNGSPLAN EICHSTÄTT SEIDLKREUZ - MITTE



BEBAUUNGS- UND GRÜNDUNGSPLAN EICHSTÄTT SEIDLKREUZ - MITTE
 SCHEMASCHNITT DURCH WOHNHOF 2



WOHNHAUS

HAUPTGEBÄUDE

WINTERGARTEN

VORGARTENZEONE
NICHT EINZAUNBAR

FLUSSWEG

RASEN

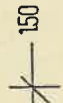
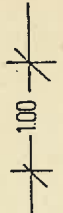
STRAUCHPFLANZUNG
NICHT DURCHGEHEND

GEMÜSE

RASEN

BLUMEN

TERRASSE



MIETGÄRTEN MAX. BIS ZU 10m
AB HAUPTGEBÄUDE
NICHT EINZAUNBAR

ANBAUZONE

SCHEMASCHNITT
MIETGÄRTEN / GRÜNFLÄCHE

BEBAUUNGS- UND
GRÜNDUNGSPLAN EICHSTÄTT SEIDLKREUZ - MITTE