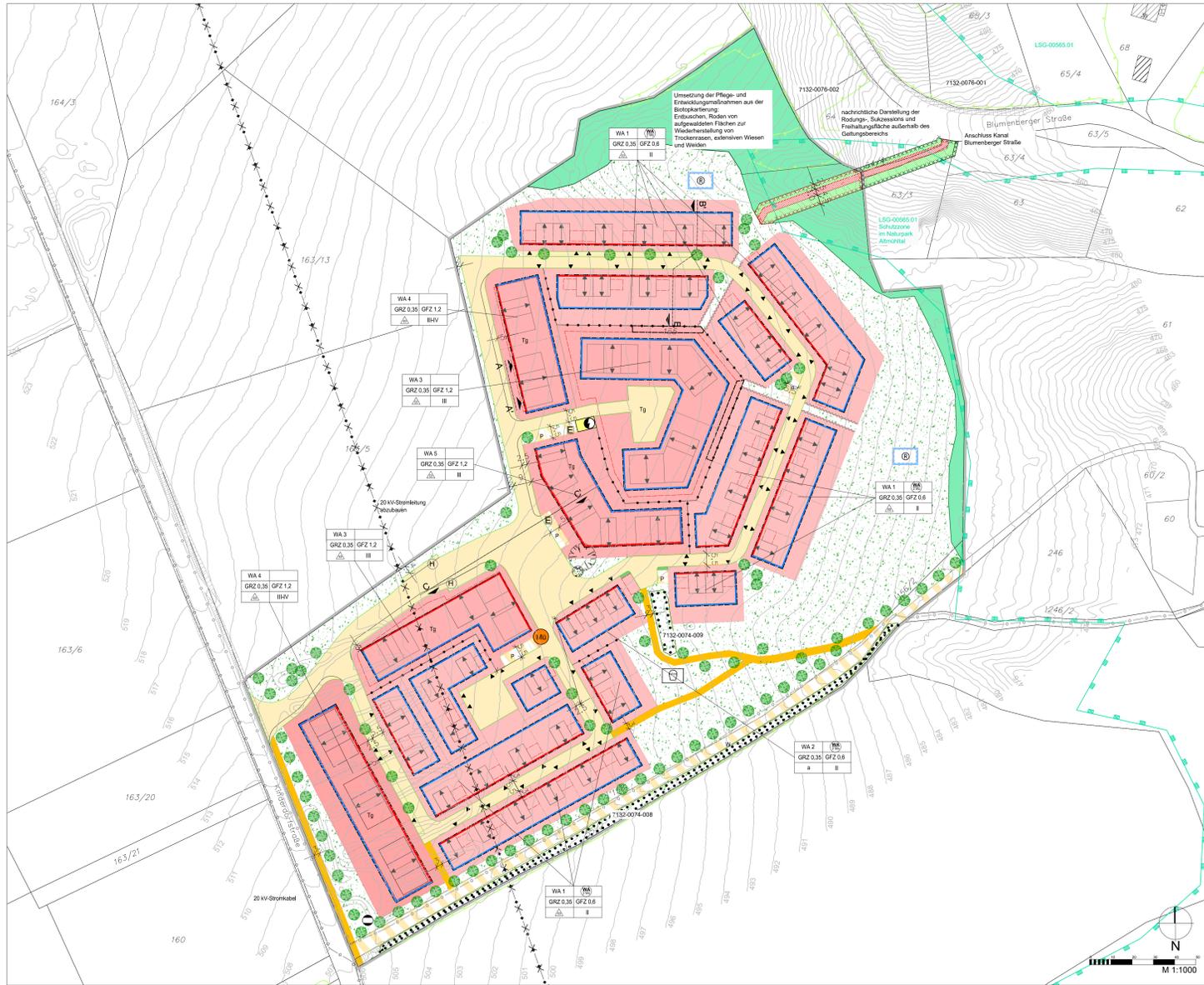


# Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 69 - "Blumenberg West"



- 2.4 Höhe baulicher Anlagen  
Höhenfestsetzungen im WA 1 und WA 2:  
maximal zulässige Wandhöhe für Gebäude oberhalb der Haupteerschließung:  
max. 7,50 m über der Geländeoberkante des natürlichen Geländes entlang der straßenseitigen Bauflucht an topographisch höchster Stelle
- maximal zulässige Wandhöhe für Gebäude unterhalb der Haupteerschließung:  
Als Maß der Höhe der baulichen Anlagen gilt der Bezugspunkt Straßenhinterkante mittig vor dem Gebäude.  
max. 6,50 m entlang der straßenseitigen Bauflucht über der Haupteerschließung
- Höhenfestsetzungen im WA 3 und WA 5:  
maximal zulässige Wandhöhe für Gebäude oberhalb der Haupteerschließung:  
max. 10,00 m über der Geländeoberkante des natürlichen Geländes entlang der straßenseitigen Bauflucht an topographisch höchster Stelle
- maximal zulässige Wandhöhe für Gebäude unterhalb der Haupteerschließung:  
Als Maß der Höhe der baulichen Anlagen gilt der Bezugspunkt Straßenhinterkante mittig vor dem Gebäude.  
max. 9,50 m entlang der straßenseitigen Bauflucht über der Haupteerschließung
- Höhenfestsetzungen im WA 4:  
maximal zulässige Wandhöhe für Gebäude oberhalb der Haupteerschließung:  
max. 13,50 m über der Geländeoberkante des natürlichen Geländes entlang der straßenseitigen Bauflucht an topographisch höchster Stelle
- maximal zulässige Wandhöhe für Gebäude unterhalb der Haupteerschließung:  
Als Maß der Höhe der baulichen Anlagen gilt der Bezugspunkt Straßenhinterkante mittig vor dem Gebäude.  
max. 12,50 m entlang der straßenseitigen Bauflucht über der Haupteerschließung
- 2.5 Abstandsflächen  
Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und Abs. 6 BayBO sind einzuhalten.  
Im WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 sind die Abstandsflächen von 0,3 H, mindestens jedoch 3 m, einzuhalten.
- 3. Bauweise  
Im WA 1, WA 3, WA 4 und WA 5 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Doppelhäuser sind bezüglich der Wandhöhe aufeinander abzustimmen.  
Im WA 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt:  
Es ist eine einseitige Grenzbebauung zulässig. Doppelhäuser sind nicht zulässig.
- 4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen  
Für Garagen und Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Eichstätt in der jeweils geltenden Fassung zum Zeitpunkt der Bauantragstellung.  
Garagen und Carports sind in der äußeren Form und Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen. Werden Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, müssen sie zusammengebaut werden.  
Zufahren zu Garagen und Stellplätze sind nur von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen zulässig. Zwischen den Garagentren und den Verkehrsflächen ist ein Stauraum von mindestens 5,50 m, gemessen an der Straßengrenzungsmittele, auszuführen. Es sind wasserundurchlässige Bodenbeläge zu verwenden.  
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf dem gesamten Grundstück zulässig mit Ausnahme eines 3 m breiten Grundstückstreifen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche.  
Im WA 3, WA 4 und WA 5 sind Stellplätze und Garagen als Tiefgarage zu errichten. 10 % der nach der Stellplatzsatzung der Stadt Eichstätt erforderlichen Stellplätze dürfen oberirdisch errichtet werden.
- 5. Einfriedung  
Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Die Einfriedungen bei Reihen- und Doppelhäusern darf an der gemeinsamen Grundstücksgrenze eine maximale Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Einfriedungen zu öffentlichen Grünflächen in den mit ... gekennzeichneten Bereichen müssen 0,30 m hinter der privaten Grundstücksgrenze errichtet werden und dürfen eine maximale Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.
- 6. Abgrabungen und Aufschüttungen  
6.1 Aufschüttungen  
Geländeauffüllungen für Grundstücke, die oberhalb der Haupteerschließung liegen:  
Geländeauffüllungen sind bis 1,00 m über das Anschlussniveau der Haupteerschließung zulässig. An das Straßenniveau ist durch Abbockung anzuschließen.  
Geländeauffüllungen für Grundstücke, die unterhalb der Haupteerschließung liegen:  
Geländeauffüllungen sind straßenseitig bis auf das Anschlussniveau der Haupteerschließung zulässig. Sonstige Aufschüttungen sind mit Böschungen bis max. 1,00 m Höhe zulässig. Mit dem Böschungfuß ist bei Auffüllungen ein Abstand von mindestens 1,00 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.  
6.2 Abgrabungen  
Abgrabungen sind straßenseitig bis auf das Anschlussniveau der Haupteerschließung zulässig. Sonstige Abgrabungen sind mit Böschungen bis max. 1,00 m Höhe zulässig. Abgrabungen zum freien Gelände und zu Nachbargrundstücken hin müssen minimiert und dem Gelände relief der Umgebung angepasst und zur Grundstücksgrenze hin auslaufen. Mit dem Böschungskamm ist bei Abgrabungen ein Abstand von mindestens 1,00 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.  
6.3 Stützmauern  
Auf dem Grundstück sind Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. An den Grundstücksgrenzen sind keine Stützmauern zulässig.
- 7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
7.1 Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs  
Ausgleichsflächen gemäß naturschutzfachlicher Eingriffsregelung: 27.197 m<sup>2</sup>  
davon werden auf folgenden Flächen hergestellt:  
Flurnummer 155, Gemarkung Eichstätt 4.074 m<sup>2</sup>  
Flurnummer 155, Gemarkung Eichstätt 365 m<sup>2</sup>  
7.2 CEF-Maßnahme  
7.3 Ablagerungen  
Ablagerungen von Kompost, Holz, etc. sowie die Errichtung von Hütten oder ähnliches sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen sowie der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nicht gestattet.

- 8. Grundwasserschutz, Wasserversorgung und Regenwasserbeseitigung  
Es dürfen keine wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.  
Alle Bauvorhaben sind vor Befertigung an die zentrale Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht möglich.  
Eine Verriegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABL Nr. 10/1985, S 279 "Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen" soweit wie möglich zu vermeiden.  
Das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist dem Trennsystem der Stadt Eichstätt zuzuführen.  
Grundsätzlich sind Versickerungsanlagen nach dem DWA-Regelwerk Arbeitsblatt A 138 vom April 2005 und Merkblatt M 153 vom August 2012 zu bemessen.  
Bei der Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers von undurchlässig befestigten Flächen sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFFrelV) mit den dazugehörigen technischen Regeln (TRENGW) eigenverantwortlich vom Bauherrn und dessen Planer zu berücksichtigen. Können die Vorgaben nicht eingehalten werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung erforderlich.  
Es sind wasserundurchlässige Bodenbeläge zu verwenden.  
Hausdrainagen, Zisternenüberläufe und Überläufe aus Sickeranlagen dürfen an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.
- 9. Niederschlagswasserbeseitigung  
Bei der Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers von undurchlässig befestigten Flächen sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFFrelV) mit den dazugehörigen technischen Regeln (TRENGW) eigenverantwortlich vom Bauherrn und dessen Planer zu berücksichtigen. Können die Vorgaben nicht eingehalten werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung erforderlich.
- Ortliche Bauvorschriften
- 1. Gestaltung der Dächer  
1.1 Dachform  
Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind bei Haupt- und Nebengebäuden ausschließlich Satteldächer zulässig.  
Doppel- und Reihenhäuser müssen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zusammengebaut werden.  
1.2 Dachneigung  
Die zulässige Dachneigung von Satteldächern beträgt bei Haupt- und Nebengebäuden 22-25°.  
1.3 Dachmaterial  
Die zulässigen Dachmaterialien für Satteldächer sind naturrote, nicht glasierte Ziegel.  
1.4 Firstrichtung  
Die Hauptgebäude sind giebelständig zur Straße zu bauen. Die Hauptfirstrichtung der Wohngebäude darf grundsätzlich nur in Gebäudeängsrichtung angeordnet sein.  
Die Dachflächen im WA 3, WA 4 und WA 5 sind so zu gliedern, dass mehrere, giebelständig zur Erschließungsstraße hin ausgerichtete, Frieze mit gleichmäßig ausgebildeten Dachkörpern entstehen (vgl. schematische Darstellung Schnittlinie A-A').  
1.5 Dachüberstände  
Der Dachüberstand an Ortsgang und Traufe darf max. 30 cm betragen.

## Teil C:

### Hinweise

- 1. Grünordnung  
1.1 Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs  
Ausgleichsflächen gemäß naturschutzfachlicher Eingriffsregelung: 27.197 m<sup>2</sup>  
davon werden auf folgenden Flächen hergestellt:  
Flurnummer 64, Gemarkung Eichstätt 106 m<sup>2</sup>  
Flurnummer 63/3, Gemarkung Eichstätt 225 m<sup>2</sup>  
1.2 CEF-Maßnahme  
1.3 Pflanzliste  
Die Artenauswahl für die öffentlichen und privaten Grünflächen hat nach folgender Aufstellung zu erfolgen:  

Pflanzqualität:	Bäume	Strüucher	Hochstamm	2zv Stammumfang	18-20 cm Stammhöhe	2zv Höhe	60-100 cm
Bäume:	Acer campestre Acer platanoides Acer pseudoplatanus Carpinus betulus Juglans regia Malus communis Prunus avium Pyrus communis Quercus petraea Sorbus aucuparia Tilia cordata	Falshorn Spitzhorn Bergahorn Hainbuche Waldulme Wildapfel Vogelkirsche Waldrebe Traubeneiche Vogelbeere Winterlinde					
Strüucher:	Berberis vulgaris Cornus mas Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus monogyna Eunonymus europaeus Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Mespilus germanica Prunus spinosa Rosa arvensis Rosa canina Rosa nitida Rosa rubiginosa Sambucus nigra Viburnum lantana	Berberitze Hornbusch Roter Hartriegel Haselnuss Eingriffiger Kreuzdorn Pfaffenblütchen Liguster Gemeine Heckenkirsche Echte Mispel Schlehdorn Kriechrose Hundrose Glanzrose Schottische Heckenrose Holunder Wolliger Schneeball					

## Rechtsgrundlagen

- 1. Baugesetzbuch (BauGB)
- 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- 3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV)
- 4. Bayerische Bauordnung (BayBO)
- 5. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

## Teil A:

### I. Zeichnerische Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung  

WA	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
----	--

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl	GRZ	z.B. 0,35
Geschossflächenzahl	GFZ	z.B. 1,0
Zahl der Vollgeschosse	z.B. II	
Wandhöhe	WH	z.B. max. 6,5 m

Als Wandhöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt (vgl. Teil B, Ziffer 2.4) bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. Attika.

### 3. Überbaubare Grundstücksflächen

- Baulinie
- Baugrenze
- Einzelhaus/ Doppelhaus
- Reihenhaus/Hausgruppe
- abweichende Bauweise (Teil B, Ziffer 3)

### 4. Öffentliche Verkehrsflächen

- öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Fuß- und Radwege
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- W Zweckbestimmung Wirtschaftsweg
- P Zweckbestimmung Parkfläche
- A Einfahrt

## 5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- Versorgungsfläche
- Elektrizität
- Gas-Druckregelanlage

## 6. Grünflächen

- Grünfläche, öffentlich
- Spielfeld
- Regenrückhaltebecken

## 7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regulierung des Wasserabflusses

- Regenrückhaltebecken

## 8. Flächen für die Landwirtschaft und den Wald

- Flächen für den Wald (Waldrand eingemessen)

## 9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

## 10. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Zweckbestimmung Tiefgarage
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadt Eichstätt
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

## II. Planzeichen Hinweise

- 1. Häuser und Grundstücksgrenzen, Bestand, Flurstücknummer
- 2. Häuser, geplant
- 3. Grundstücksgrenzen, geplant
- 4. 20 KV-Freileitung abzubauen

## 5. Versorgungsleitung (unterirdisch): Gas, Mittelspannung, Steuerungskabel (Schutzzone 2m)

- LSG-0055.01
- 7132-0076-001

## 6. Landschaftsschutzgebiet

## 7. Biotopfläche, Gehölzbestand

## 8. Rodungsfläche innerhalb des Geltungsbereichs

## 9. Rodungsfläche (nachrichtliche Darstellung)

## 10. von Gehölzaufwuchs freizuhaltende Kanaltrasse

## 11. Sukzessionsfläche

## 12. Höhenlinien

## 13. Firstrichtung

## 14. Schnittlinie

## 15. Baum, Bestand

## 16. Baum, anzupflanzen (Standortvorschlag)

## 17. Bushaltestelle

## 18. Mülltonnensammelplatz

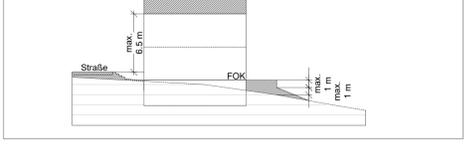
## 19. Ladesäule für Elektroautos

## Teil B:

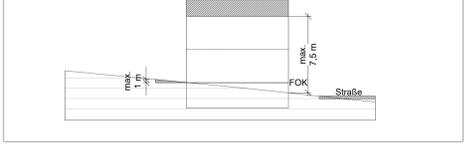
### Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung  
Im WA 1 und WA 2 wird die Anzahl der Wohneinheiten auf 2 Wohneinheiten je Gebäude begrenzt.  
Einschränkungen:  
Im WA 1 - 5 ist gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die gemäß § 4 Abs. 3 Satz 4 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung "Gartenbaubetriebe" und gemäß § 4 Abs. 3 Satz 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung "Tankstellen" nicht zulässig.  
Im WA 1 - 4 ist gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die gemäß § 4 Abs. 2 Satz 2 BauNVO zulässige Nutzung "die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe" nicht zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung  
2.1 Geschossflächenzahl  
Die Geschossflächenzahl wird im WA 1 und WA 2 auf 0,6 begrenzt.  
Die Geschossflächenzahl wird im WA 3, WA 4 und WA 5 auf 1,2 begrenzt.  
2.2 Grundflächenzahl  
Die Grundflächenzahl wird im WA 1 - 5 auf 0,35 begrenzt.  
2.3 Zahl der Vollgeschosse  
Die Anzahl der Vollgeschosse im WA 1 und WA 2 wird auf II begrenzt.  
Die Anzahl der Vollgeschosse im WA 3 und WA 5 wird auf III begrenzt.  
Die Anzahl der Vollgeschosse im WA 4 wird mit mindestens III und höchstens IV festgesetzt.

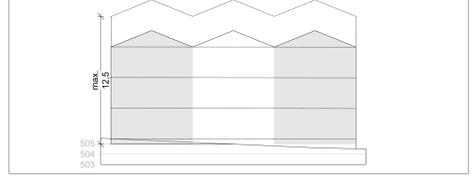
## Schemazeichnung talseitige Bebauung mit Aufschüttung und Stützwand (Maßstab 1:250)



## Schemazeichnung bergseitige Bebauung mit Abgrabung (Maßstab 1:250)



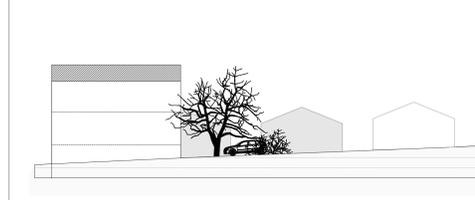
## Ansicht A-A'- Maßstab 1:250



## Ansicht B-B'- Maßstab 1:250



## Ansicht C-C'- Maßstab 1:250



- 1.4 Grenzabstände für Pflanzungen von Bäumen  
Für Grenzabstandsflächen für Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gelten die Ausführungen nach Art. 47 und 48 ABGB.
- 2. Gründungsverhältnisse  
Es wird auf das Datum der Stadt Eichstätt, Erschließung Baugebiet XXX, Baugrunduntersuchung und Versickerungsempfehlung von xx.xx.xxxx, S. xx hingewiesen.
- 3. Ein- und Ausfahrten  
Die Errichtung von Ein- und Ausfahrten an anderer, nicht festgesetzter Stelle, ist nur ausnahmsweise möglich. Die Umbaueinbauten durch die Verlegung der Zufahrt im öffentlichen Bereich hat der Veranlasser, in dessen Interesse die Verlegung erfolgt, zu tragen.
- 4. Denkmalschutz  
Sofern bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage kommen, unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Grabungsbüro Ingolstadt, unverzüglich bekannt zu machen.
- 5. Immissionen  
5.1 Landwirtschaft  
Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 06.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten - der Fall sein.
- 5.2 Schallschutz  
Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung

## Verfahrensvermerk

- a) Der Stadtrat Eichstätt hat in der Sitzung vom 26.07.2018 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 69 Blumenberg West beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom xx.xx.xxxx hat durch eine Bürgerversammlung im Alten Stadttheater in Eichstätt am xx.xx.xxxx stattgefunden.
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom xx.xx.xxxx hat in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx stattgefunden.
- d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung in der Fassung vom xx.xx.xxxx wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx beteiligt.
- e) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xx.xx.xxxx wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx öffentlich ausgestellt.
- f) Die Große Kreisstadt Eichstätt hat mit Beschluss des Stadtrats vom xx.xx.xxxx den Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen.

Große Kreisstadt Eichstätt, den .....  
A. Steppberger, Oberbürgermeister (Siegel)

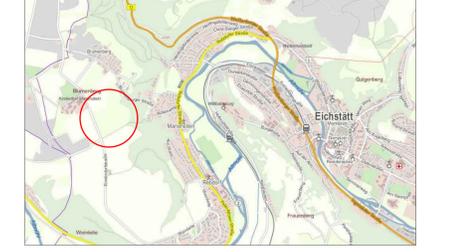
g) Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am xx.xx.xxxx gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.

Große Kreisstadt Eichstätt, den .....  
A. Steppberger, Oberbürgermeister (Siegel)

## Stadt Eichstätt

## Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 69 "Blumenberg West" Vorentwurf nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB



Planerfasser:  
Wolfgang Wenzler  
Landesarchitekten GmbH  
Persönlich als 100%ig Eigentümer  
Tel.: 0911 188611-0 | Fax: 0911 188611-25  
E-Mail: info@wenzler-arch.de

WOLFGANG WENZLER  
LANDSCHAFTS-ARCHITECTEN

Bearbeiter: Reeder, Schindler  
Gezeichnet: Schindler  
Datum: 08.04.2019  
Plan-Nr.: A415\_113-01  
Datum:

In Zusammenarbeit mit

Oberbürgermeister ..... A. Steppberger  
Eichstätt, den .....