



22.7.1991/03.03.92/01.10.1992  
 MOSER + ROTT ARCHITEKTUR UND STADTEBAU  
 MITTLERE GERBERGASSE 2  
 8860 NÖRDLINGEN  
 TELEFON 0 90 81 / 50 35  
 TELEFAX 0 90 81 / 50 37

M 1:500  
 HERMANN MOSER  
 REGIERUNGSBAUMEISTER  
 DIPLOMINGENIEUR  
 ARCHITEKT BDA BAB  
 RUPERT ROTT  
 DES. GRAD.  
 INNENARCHITEKT BDA VDA

ZU DIESER BEBAUUNGSPLANZEICHNUNG GEHÖRT DIE BEGRÜNDUNG VOM 22.7.1991 / 01.10.1992

**GROSSE KREISSTADT EICHSTÄTT  
 BEBAUUNGSPLAN REBDORFER STRASSE**

**FESTSETZUNGEN**

Falls in den nachfolgenden Festsetzungen nicht anders geregelt, gelten die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

- Art der baulichen Nutzung
 

Für den gesamten Geltungsbereich mit Ausnahme der Fläche für den Gemeinbedarf gilt folgendes:  
 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
 Nutzungen nach § 4 Abs. 2, Nr. 2 und 3 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig.  
 Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.  
 Fläche für den Gemeinbedarf:  
 kirchlichen Zwecken dienende Einrichtung
- Mass der baulichen Nutzung
 

Folgende Obergrenzen nach § 17 BauNVO dürfen nicht überschritten werden:  
 Grundflächenanteil GRZ 0,4  
 Geschosshöhe nach § 12  
 Ausnahmsweise dürfen diese Obergrenzen im baulichen Bestand überschritten werden.

2 Vollgeschosse bis zur Traufe, zwingend  
 3 Vollgeschosse bis zur Traufe, zwingend

3 Vollgeschosse, zwingend  
 davon: 2 Vollgeschosse bis zur Traufe, zwingend  
 1 Vollgeschoss im Dachgeschoss

2 Vollgeschosse, zwingend  
 davon: 1 Vollgeschoss im Erdgeschoss  
 1 Vollgeschoss im Dachgeschoss (Kniestock)

3 Vollgeschosse, zwingend  
 davon: 1 Vollgeschoss im Erdgeschoss  
 1 Vollgeschoss im Obergeschoss  
 1 Vollgeschoss im Dachgeschoss (Kniestock)

3 Vollgeschosse, zwingend  
 davon: 1 Vollgeschoss als Untergeschoss (Hanggeschoss)  
 1 Vollgeschoss im Erdgeschoss  
 1 Vollgeschoss als Dachgeschoss (Kniestock)

Traufhöhe maximal 6,0 m,  
 gemessen zwischen Oberkante anstehendes Gelände und dem Schnittpunkt der Aussenwandkante mit der Sparrenoberkante

Traufhöhe maximal 8,0 m,  
 gemessen zwischen Oberkante anstehendes Gelände und dem Schnittpunkt der Aussenwandkante mit der Sparrenoberkante
- Überbaubare Grundstücksflächen
 

Baulinie, zwingend  
 Baugrenze  
 Anbauzone  
 Flächen auf einem eingeschossigen Anbau ausserhalb der Baulinie und Baugrenzen zulässig sind (§ 21.2 BauNVO)

Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
- Gestaltung der baulichen Anlagen (Art 91 BayBO)
 

4.1 Gestaltung der Dächer
 

Hauptfirstrichtung, zwingend  
 Satteldach, zwingend  
 Walmdach, zwingend  
 Puttdach, zwingend  
 Dachneigung 18 - 20 Grad, zwingend  
 Dachneigung 25 - 30 Grad, zwingend

Die Dächer sind mit natürlicher Eindeckung zu versehen.  
 Für untergeordnete bauliche Anlagen (Eingangüberdachungen) sind ausnahmsweise auch Kupferdächer, Messingdächer, Zinkblech oder Glas zulässig. Zulässig sind Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie. Diese sind den Gebäuden gestalterisch anzupassen.

Der Dachüberstand an der Traufe darf maximal 0,3 m, gemessen von Aussenkante Umfassungswand bis Vorderkante Sparren betragen.

Der Dachüberstand am Ortsgang darf maximal 0,15 m betragen.  
 Dachaufbauten und Dacherschneitel sind nicht zulässig.  
 Dachflächenfenster bei Walmdächern sind unzulässig.  
 Kniestock maximal 2,10 m zulässig, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren an der Mauerassensfläche.

- IK
- SD
- TH
- WD
- UTK
- KST
- PD
- 18-20
- 25-30

- Höhenlage
 

Die Oberkante Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses darf maximal 15 cm über dem natürlichen bzw. festgesetzten Gelände an der topographisch höchsten Stelle liegen.

An den nachbarlichen Grundstücksgrenzen ist eine Höhenveränderung des natürlichen bzw. festgesetzten Geländes nur im Bereich der überbaubaren Flächen zulässig.

Tiefgaragen dürfen nicht über das natürliche Gelände hinausragen und sind zu begrünen!
- Sonstige Festsetzungen zur Ausgestaltung der Gebäude
 

Alle Gebäude sind mit einem glatten Aussenputz zu versehen. Auf fallend gemusterter Putz ist unzulässig. Zusätzlich sind an Gebäudeausseitsflächen Holzschalungen zulässig.

Nebenbaukörper in der Anbauzone müssen sich dem Hauptbaukörper unterordnen.  
 Untergeordnete bauliche Nebenanlagen (Müllbüchsen, Trüfos, Verteilerkästen usw.) sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Bauwerke und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen (ausgenommen Glas) sind unzulässig.

Nicht zulässig sind insbesondere Asbestzementwellplatten, Plexiglas, Kunststoffplatten etc.

Die farbliche Anstrich eines Sockels ist nicht zulässig.

Fenster und Fensterläden sind ab einer Breite von über 1,0 m mit vertikaler Gliederung auszuführen.

Haustüren und Garagentüren sind in Holz auszuführen.

Sichtbare Antennenanlagen (auch Parabolantennen) sind nicht zulässig.
- Gestaltung der ungebauten Flächen, Einfriedungen
 

Die Flächen zwischen der Strassenbegrenzungslinie und den Gebäuden sind landschaftsgärtnerisch ohne Einfriedung zu gestalten.

Auf den der Strasse abgewandten Flächen können die Grundstücke durch:  
 - Holzbohle aus senkrechten Latzen, ohne Sockel,  
 - eingepflanzte Drahtzäune ohne Sockel,  
 - Gesamthöhe 0,8 m  
 voneinander abgegrenzt werden.
- Verkehrsräume
 

Strassenbegrenzungslinie, Begrenzungslinie sonstiger Verkehrsräume  
 Strassenverkehrsflächen  
 Sichtdreieck mit Masszahlen  
 Innerhalb des Sichtdreiecks dürfen ausser Zäunen Hochbauten nicht errichtet werden; Anpflanzungen aller Art und Zäune, sowie Stapel, Haufen u. d. mit dem Grundstück nicht festverbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich um mehr als 90 cm über eine durch die Dreieckspunkte gelegte Ebene erheben würden.
- Versorgungsanlagen
 

Trafostation
- Grünflächen
 

öffentliche Grünfläche  
 Kinderspielplatz  
 private Grünfläche

Bäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten.

Es dürfen nur standortgerechte Gehölze gepflanzt werden, z. B. Stieleiche, Rotbuche, Bergahorn, Esche, Eberesche, Spitzahorn, Obstbäume

vorhandene Bäume, zu erhalten



9. Hinweise

Die Stadt Eichstätt erlässt aufgrund des § 2, Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), des Art. 96, Abs. 1, Nr. 15 und des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der geltenden Fassung den Bebauungsplan "Rebdorfer Strasse" als Satzung, dem das Landratsamt Eichstätt mit Schreiben vom zugestimmt hat.

**SATZUNG**

§ 1 Für den Geltungsbereich des Baugebietes gilt der von Regierungsbaumeister, Dipl.-Ing. Architekt Hermann Moser, Mittlere Gerbergasse 2, 8860 Nördlingen vom 15.04.1991 ausgearbeitete Bebauungsplan, in der Fassung vom und die auf diesem vermerkten Festsetzungen.  
 Der Bebauungsplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, den daneben vermerkten Festsetzungen sowie der Begründung.

§ 2 Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung seiner Genehmigung gemäß § 12 BauGB rechtsverbindlich. Gleichzeitig werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Klostergarten" für den Bereich der Änderung außer Kraft gesetzt.

**VERFAHREN**

Die Stadt Eichstätt hat die öffentliche Darlegung des Vorwurfs und die Anhörung der Bürger gemäß § 3, Abs. 1 BauGB durchgeführt.  
 Zeitraum:  
 Form:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 2, Abs. 2 BauGB auf dem Gelände von bis Eichstätt, den

Die Stadt Eichstätt hat mit Beschluss des Stadtrates vom dem Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.  
 Eichstätt, den

Die Stadt Eichstätt hat mit Schreiben vom die Bebauungsplan-Entwurfstellung im Landratsamt Eichstätt angezeigt.  
 Das Landratsamt Eichstätt hat mit Schreiben vom Nr. dem Bebauungsplanentwurf nach § 11 Absatz 3 BauGB zugestimmt.  
 Eichstätt, den

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am durch bekanntgemacht.  
 Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.  
 Eichstätt, den

**GROSSE KREISSTADT EICHSTÄTT  
 BEBAUUNGSPLAN 37  
 REBDORFER STRASSE**

Rechtskraftig: 03.10.2009