

Die Stadt Eichstätt erläßt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches -BauGB-, der Baunutzungsverordnung -BauNVO-, dem Art. 98 Bayerische Bauordnung -BayBO- und dem Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern den Bebauungsplan "Seidlkreuz Ost - Wohnbebauung" als Satzung.

~~ZEICHENERKLÄRUNG~~ FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DURCH PLANZEICHEN-

TEIL A.1

Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



aufgehobene Geltungsbereichsgrenze der BBP
"Seidlkreuz Ost - Verwaltungsschule"
Sportflächen "Am Seidlkreuz"

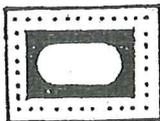
1.1. Art der baulichen Nutzung



reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO



Gemeinbedarfsfläche Kindergarten



Gemeinbedarfsfläche Sportanlagen

1.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (she. auch B, Textliche Festsetzungen)

EH 1

Haustyp mit typenbezogenen Festsetzungen im Teil B
Textliche Festsetzungen (z.B. EH 1)

I

Zahl der Vollgeschosse zulässig, z. B. 1 Vollgeschoß

II

Zahl der Vollgeschosse zwingend z.B. 2 Vollgeschosse

WH 468,5

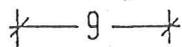
max. Oberkante der Wandhöhe als Höhe ü. NN. (z.B. 468,5)

▼ 456

festgesetzte Geländehöhe als Höhe ü. NN (z. B. 456)

GR 300

max. zulässige überbaubare Grundfläche in qm (z.B. 300 qm)



Maßangabe in m, z. B. 9



Baulinie



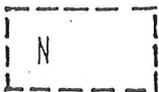
Baugrenze



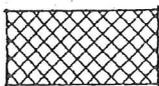
gekennzeichnete Gebäudeseite mit erhöhter Schallimmission (Tag- u./ o. Nachtwert überschritten), Orientierung notwendiger Fenster (Lüftung) von Aufenthaltsräumen auf diese Gebäudeseite nicht zulässig.



Lärmschutzwand / Lärmschutzwall mit festgesetzter Mindesthöhe gemäß Eintrag im Bebauungsplan



Flächen für Nebengebäude: Geräte-, Mülltonnen- und Fahrradräume, Anlagen für Sonnenenergiegewinnung



überbaubare Flächen, auf denen Anbauten entsprechend Teil B Textliche Festsetzungen zulässig sind.

SD

Satteldach

PD

Pulldach

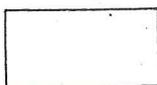


Firstrichtung bindend

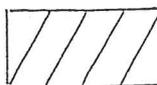
22°

Dachneigung z.B. 22°

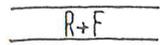
1.3. Verkehrsflächen



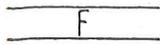
Verkehrsflächen (Wohnsammelstraße)



verkehrsberuhigter Bereich (Wohnweg 325/326 StVO)



Rad- und Fußweg



Fußweg



Straßenbegrenzungslinie



Sichtdreieck, freizuhalten von Sichtbehinderung über 0.80 m zu Oberkante Straße



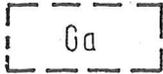
öffentlicher Stellplatz



privater Stellplatz



Flächen für Gemeinschaftsgaragen bzw. überdachte oder nicht überdachte Stellplätze

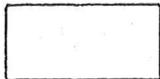


Flächen für Garagen bzw. überdachte oder nicht überdachte Stellplätze

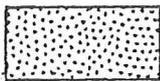


festgesetzte Einfahrtsrichtung

1.4. Grünordnung - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft



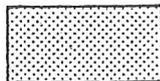
Flächen für die Landwirtschaft



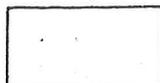
öffentliche Grünfläche, Parkanlage



Spielplatz



private, nicht eingezäunte Grünflächen, (Vorgärten)



private, eingezäunte Grünflächen (Wohngärten)



Baum vorhanden, zu erhalten



Gehölz vorhanden, zu erhalten



Vorschlag für die Pflanzung von Baum- und Strauchgehölzen

- 14. Allgemeine Gebäudegestaltung**
- 14.1. Höheneinstellung und Geländeänderungen**
- 14.1.1. Die Höhenlage der OK FFB im EG der Hauptgebäude ist max. 0,15 m über dem natürlichen bzw. festgesetzten Gelände an der topographisch höchsten Stelle zulässig. Die im B-Plan festgesetzten Wandhöhen werden gem. Art. 6, Abs. 3, Satz 2 BayBO am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.
- 14.1.2. Bei Grenzanbau sind die Wandhöhe, sowie die Trauf- und Firstlinie eines grenzständigen Nachbargebäudes zu übernehmen.
- 14.1.3. Können die Wandhöhe, sowie die Trauf- und Firstlinie eines grenzständigen Nachbargebäudes aufgrund der im B-Plan festgesetzten Wandhöhen, der topographischen Lage oder unterschiedlicher Gebäudebreiten nicht übernommen werden, so müssen sie abweichend von Ziff. 14.1.2 durch eine Schildwand gem. Ziff. 14.3.3 getrennt werden, sofern der Höhenunterschied weniger als 1,0 m beträgt.
- 14.1.4. Zur Anpassung von Terrassen ist eine Höhenänderung des natürlichen bzw. festgesetzten Geländes an den nachbarlichen Grundstücksgrenzen nur im Bereich der als überbaubar festgesetzten Flächen zulässig.
- 14.2. Konstruktion und Außenhaut**
- 14.2.1. Die Wand- und Deckenkonstruktion kann sowohl in Massivbauweise (z. B. Mauerwerksbau) als auch in Holzsystembauweise erstellt werden. Die Brandschutzbestimmungen der Bayer. Bauordnung sind zu beachten.
- 14.2.2. Die Fassaden der Hauptbaukörper sind jeweils über alle Geschoße in Material und Farbe einheitlich zu gestalten.
Zulässig sind:
- glatte Außenputze
- nur horizontal oder vertikal gegliederte Holzverkleidungen
- für die Wandflächen matte Anstriche in Weiß oder in hellen Farben.
Nicht zulässig sind:
- bei Putzen farblich abgesetzte Sockel sowie Strukturputze
- Metall- und Kunststoffverkleidungen
- 14.2.3. Für Beihäuser, Anbauten sowie Garagen und Nebengebäude gilt Ziff. 14.2.1. und Ziff. 14.2.2. sinngemäß.
- 14.3. Deckung**
- 14.3.1. Für Dächer der Hauptgebäude, Beihäuser und Garagen mit Satteldach bzw. Pultdach, Dachneigung 22°, ist ausschließlich rote Dachsteindeckung zulässig.
- 14.3.2. Für Dächer der Zwischenbauten, Dachneigung 22°, sind rote Dachsteindeckung oder Glasdächer zulässig.

14.3.3. Für Dächer der Anbauten, Dachneigung 10°, sowie der Nebengebäude sind nur Stehfalzdeckungen aus Kupfer, verzinktem Stahlblech, titanisiertem Zinkblech, oder Glasdächer, sowie Gründächer zulässig.

14.3.4. Die Schildwände sind 0,30 m über die Dachhaut zu führen und mit Blech, wie Ziff. 14.3.3. einzudecken.

14.4. Dachüberstände

14.4.1. Bei Hauptgebäuden, Zwischenbauten, Garagen und zweigeschossigen Beihäusern mit Dachneigung von 22° ist an der Traufe ein Dachüberstand nur als Gesims bis zu einer Auskragung von 20 cm zulässig. Am Ortgang ist ein Dachüberstand nicht zulässig. (Grenzanbau)

14.4.2. Bei Garagen, gedeckten Stellplätzen, Nebengebäuden und Anbauten mit Dachneigung 10° ist ein Dachüberstand an der Traufe von 1,00 m zulässig.

14.5. Anbauten, Vorbauten

14.5.1. Anbauten müssen zu untergeordneten Vorbauten gem. Ziff. 14.5.2, zu anderen Anbauten, Zwischenbauten, Beihäusern, Garagen und Nebengebäuden einen Abstand von mindestens 2,00 m einhalten. Übereckkonstruktionen sind unzulässig.

14.5.2. Bei Hauptgebäuden dürfen untergeordnete Vorbauten im Sinne des Art. 6, Abs. 3 Satz 7 BayBO mit einer rechteckigen Grundform und einer kubisch klaren Bauform über die Baulinien und Baugrenzen von Hauptgebäuden vortreten. Für sie ist einseitiger Grenzanbau zulässig.

Zulässig sind:
Eingangsvorbauten, Vordächer und Laubengänge mit Außentreppen, über ein Geschoß, mit oberem Anschluß unterhalb der Traufe - soweit in den typenbezogenen Textlichen Festsetzungen nicht anders bestimmt ist.

14.5.3. Untergeordnete Vorbauten müssen zu anderen Vorbauten, Anbauten, Zwischenbauten, Beihäusern, Garagen und Nebengebäuden einen Abstand von mindestens 2,00 m einhalten. Übereckkonstruktionen sind unzulässig.

14.6. Fenster, Belichtung

14.6.1. Lichtöffnungen in Dachflächen sind nicht zulässig. Ausnahmsweise sind zur zusätzlichen Belichtung von darunterliegenden Räumen zulässig:

- ein Dachflächenfenster je Dachhälfte, max. 0,80 m breit
- ein Glassattel am First mit einer Teilung wie Dachflächenfenster.

14.7. Garagentore

Garagentore sind nur mit einer max. Breite von 3,00 m, mit einer Holzschalung, oder als deckend gestrichene Stahltore zulässig.

14.8. Kamine

Folgende Kaminkopfausbildungen sind zulässig:

- Verputzt und gestrichen wie Hauptgebäude,
- verkleidet mit Kupferblech bzw. titanisiertem Zinkblech wie Dachanschlüsse gem. Ziff. 14.3.3.;
- freistehende Blechkamine am Haus mit Verblechung wie vor oder in Edelstahl.

14.9. Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung

- 14.9.1. Sonnenkollektoren, Solarzellen u.ä. sind in die Dachflächen, bzw. in den Fassaden zu integrieren. Sie sind auch auf Nebenanlagen auf den privaten Freiflächen gem. den Textlichen Festsetzungen zulässig.

15. Einfriedungen

- 15.1. Durch Planzeichen zwingend festgesetzt:

- Mauern verputzt und gestrichen wie Hauptgebäude, mind. 1,80 - max. 2,00 m hoch, Blechabdeckung gem. Ziff. 14.3.3.
- Holzwände mit senkrechter oder waagrechter Verbretterung, Höhe wie vor.

- 15.2. Zum öffentlichen Bereich:

- Drahtzäune, ohne Sockel, 1,20 m hoch, auf der Grundstücksgrenze, soweit der B-Plan keine anderen Festsetzungen trifft.

- 15.3. Zum Nachbarn:

- Drahtzäune, ohne Sockel, 1,20 m hoch, auf der Grundstücksgrenze, soweit der B-Plan keine anderen Festsetzungen trifft.
- An den Gebäuden sind Mauern oder Holzwände gem. Ziff. 15.1. bis zur Tiefe der festgesetzten Anbauten zulässig.

16. Festsetzungen zur Grünordnung
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur
Entwicklung von Natur und Landschaft

16.1. Pflanzung von Gehölzen

16.1.1 Pflanzung im öffentlichen Straßenraum

Es sind ausschließlich nachfolgend aufgeführte, heimische Gehölzarten nachfolgender Pflanzenliste zu verwenden.

Acer platanoides, Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior, Esche
Prunus avium, Vogel-Kirsche
Tilia cordata, Winter-Linde

16.1.2 Pflanzung von Gehölzen in öffentlichen Grünflächen
(Parkanlage, Sportflächen)

Es sind ausschließlich nachfolgend aufgeführte heimische Gehölzarten nachfolgender Pflanzenliste zu verwenden. Die Negativliste unter Ziff. 16.2.3 ist zu beachten.

a) Bäume

Acer campestre, Feld-Ahorn
Acer platanoides, Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn
Carpinus betulus, Hainbuche
Fagus sylvatica, Rot-Buche
Fraxinus excelsior, Esche
Juglans regia, Walnuß
Malus communis, Wild-Apfel
Pinus silvestris, Wald-Kiefer
Prunus avium, Vogel-Kirsche
Pyrus communis, Wild-Birne
Quercus petraea, Trauben-Eiche
Quercus robur, Stiel-Eiche
Sorbus aria, Mehlsbeere
Sorbus aucuparia, Vogelbeere
Sorbus torminalis, Elsbeere
Tilia cordata, Winter-Linde
sowie
Obstgehölze

16.1.2. Fortsetzung

b) Sträucher

Der Grad der Giftigkeit wird durch "+" oder "++" gekennzeichnet.
(Vgl. Ziff. 16.3)

Cornus mas, Kornelkirsche
Cornus sanguinea, Roter Hartriegel
Corylus avellana, Haselnuß
Crataegus monogyna, Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen "++"
Ligustrum vulgare, Liguster "+"
Lonicera xylosteum, Gemeine Heckenkirsche "+"
Prunus cerasifera (grünlaubig), Myrobalane
Prunus spinosa, Schlehdorn
Rhamnus catharticus, Kreuzdorn
Rosa canina, Hundsrose, Heckenrose
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Viburnum lantana, Wolliger Schneeball "+"

An besonderen Stellen, z.B. zur Begrünung von Garagenwänden und Zäunen sind auch nichtheimische Schling- und Kletterpflanzen zugelassen.

16.1.3 Pflanzung von Gehölzen in privaten Vor-, Wohngärten

Bei Reihenhäusern ist je Grundstück mindestens ein mittelkroniger Laubbaum vorgenannter Liste oder ein Obstbaum (Hoch- oder Halbstamm) zu pflanzen.

Bei Einzelhäusern ist sowohl im Vorgarten als auch im Wohngarten mindestens ein mittelkroniger Laubbaum vorgenannter Liste oder ein Obstbaum (Hoch- oder Halbstamm) zu pflanzen.

Die Negativliste unter Festsetzungen, Ziff. 16.3 ist zu beachten.

16.2 **Mindestgröße und -qualität von Bäumen im Straßenraum und in öffentlichen und privaten Grünflächen**

16.2.1 Alleebäume und Bäume im öffentlichen Straßenraum

Hochstamm 4x verpflanzt mit Ballen

Mindest-Stammumfang 20-25 cm, Kronenansatz mind. 250 - 275 cm

Das erforderliche Lichtraumprofil der Straße ist zu beachten.

16.2.2 Bäume und Stammbüsche in öffentlichen und privaten Grünflächen

Hochstämme und Stammbüsche 3x verpflanzt, (Ballenware wird empfohlen) Stammumfang 18-20 cm, sowie

Obstbäume sind in öffentlichen Grünflächen ausschließlich als Hochstamm zu pflanzen.

16.2.3 Heister in öffentlichen Grünflächen

2x verpflanzt, Höhe 250 - 300 cm

- 16.2.4 Solitärsträucher in öffentlichen Grünflächen
Sol. 3-4x verpflanzt (Ballenware wird empfohlen)
Höhe ab 150 cm
- 16.2.5 Sträucher in öffentlichen Grünflächen
2x verpflanzt, Höhe 80-150 cm
- 16.3 **Negativliste, Unzulässige Gehölzarten und Schnittformen**
- 16.3.1 Wegen ihrer Giftigkeit dürfen in öffentlichen Grünflächen nicht verwendet werden:
- Alle im Amtsblatt des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, LUMBI Nr. 7/8 vom 27.08.76, Seite 129 ff unter „Bekanntmachung einer Liste giftiger Pflanzenarten“ des Bundesministeriums für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10. März 1975, mit einem Gefährlichkeitsgrad von “+++” gekennzeichneten Gehölzarten.
- 16.3.2 Wegen ihrer Giftigkeit dürfen in Kinderspielplätzen und in deren Umkreis von 20 m nicht verwendet werden:
- Alle Gehölzarten mit einem Gefährlichkeitsgrad von “++” (Vgl. Pkt. a). Ihre Verwendung entlang der Hauptzugangswege zu Spielplätzen ist zu vermeiden.
- 16.3.3 Aus ökologischen Gründen dürfen in öffentlichen Grünflächen nicht verwendet werden:
- Alle Arten von Moorbeetpflanzen, für die im kalkreichen Boden besondere Bodenvorbereitungen erforderlich wären.
- 16.3.4 Aus gestalterischen Gründen dürfen in öffentlichen Grünflächen nicht verwendet werden:
- Rotlaubige Gehölze.
- Alle Nadelgehölze, ausgenommen Kiefern (*Pinus silvestris*). Die Kiefer soll im Gehölzbestand bzw. in der Neupflanzung jedoch nur eine untergeordnete Rolle spielen.
- 16.3.5 Aus gestalterischen Gründen dürfen in privaten Gärten nicht verwendet werden
- Nadelhölz-Schnitthecken (z.B. Thuja)
Laubgehölzschnitthecken an Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Flächen.
- Gestattet ist dagegen die Verwendung von Laubgehölz-Schnitthecken an der Grenze zu privaten Nachbargrundstücken und zur Einfassung von Müllplätzen etc.

16.4 Anlage von Rasen- und Wiesenflächen in öffentlichen Grünflächen

Wiesen- und Schotterrasenflächen sind mit einer standortangepaßten kräuterreichen Halbtrocken-/ Magerrasenmischung für kalkhaltigen Boden und 1-2-malige Mahd anzusäen.

16.5 Hinweise

Kinderspielplätze

Im Bebauungs-/Grünordnungsplan sind 5 Spielplätze für Kinder von 6 bis 12 Jahren und ein Bolzplatz von 28 x 44 m Größe ausgewiesen. Die dargestellte Spielfläche deckt den nach DIN 18 034 ermittelten Bedarf von 0,75 m² Bruttofläche je Einwohner. Als Bewegungsraum stehen darüberhinaus noch die öffentlichen Wiesenflächen zur Verfügung.

16.6 Versickerung von Oberflächenwasser

16.6.1 Stell- und Parkplätze, Grundstückszufahrten, Hofflächen, Rad- und Fußwege sind wasserdurchlässig zu gestalten.

Zulässig sind zB. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen.

16.6.2 Anfallendes Oberflächenwasser aus Verkehrsflächen ist dem Rigolensystem der Stadt Eichstätt zuzuführen. Oberflächenwasser aus Dach und Grundstücksflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

16.6.3 Dem Untergrund dürfen weder zur Bauzeit, noch später wassergefährdende Stoffe zugeführt werden.