

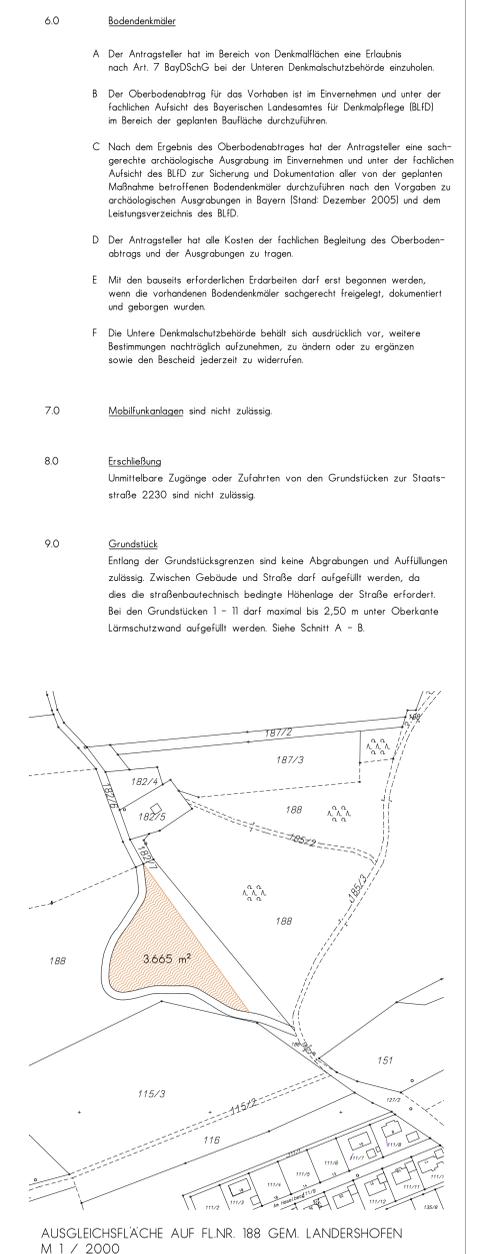
Die Große Kreisstadt Eichstätt, erlässt für den Bebauungsplan Nr. 55 "Ländershofen Ost" (Roter Bügel) folgende Satzung:

- A) Festsetzungen durch Planzeichen**
- Geltungsbereich**
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ländershofen Ost" (Roter Bügel) der Großen Kreisstadt Eichstätt umfasst folgende Grundstücke: FlNr. 238, 239, 240, 241, 242, 242/2, 135/81, sowie Teilflächen der FlNr. 135/32 und 207/2 der Gemarkung Ländershofen.
 - Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 9 BauNVO)**
WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)**
0,35 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§19 BauNVO)
0,55 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
E + I + DG = II Als Höchstgrenze werden 2 Geschosse festgesetzt.
U + E + DG = II 2 Geschosse
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 22 und 23 BauNVO)**
WH Wandhöhe: Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Außenkante Dachstuhl. Die Höhe von Dächern und Giebelflächen bleibt bei der Berechnung der Wandhöhe außer Betracht. Die Wandhöhen sind in Gebäudemitte zu messen.
Flächen für Garagen und Stellplätze festgesetzt:
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung:
nur Einzelhäuser zulässig
nur Doppelhäuser zulässig
nur Reihenhäuser zulässig
nur Hausgruppen zulässig
festgesetzte Firstrichtung
 - Verkehrflächen**
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
z.B. Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsfläche
 - Grünflächen**
Bäume / Baumgruppen Bestand
Baumgruppen / Baumpflanzung vorgeschlagen
Grünflächen, öffentlich
Grünflächen, privat
private Flächen mit Einfriedungsverbot
Ausgleichsfläche, öffentlich
Umgrünung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
Natura-2000 FFH-Gebiet

- B) Hinweise / Darstellungen**
- Vorhandene Bebauung
 - Grundstücksbegrenzung vorhanden
 - Grundstücksbegrenzung aufzulassen
 - Grundstücksbegrenzung geplant
 - vorgeschlagene Gebäude und Parzellenummerierung
 - Flurstücknummern
 - Kinderspielfeld
 - Parkfläche öffentlich
 - Trafostation
 - Regenwasserabsetzbecken
 - Sichtdreieck (10/135 m)
- Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
- Nutzungsschablone
Höhenschnitlinien

- C) Hinweise durch Text**
- Für alle Gebäude soll ein sparsamer und rationaler Umgang mit Energie und ein Einsatz besonders effizienter Energieerzeugungs- und Verbrauchstechnologien angestrebt werden. Es ist die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien anzustreben. Für alle Maßnahmen wäre eine Teilverorgung aus regenerativen Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) und energiesparende Bauweise (Niedrigergebäudebauweise, verbesserte Dämmung) wünschenswert. Diese Anlagen sollten nach Möglichkeit auf den Garagen und Nebengebäuden untergebracht werden.

- D) Festsetzungen durch Text**
- Bauweise**
Die Wandhöhe bei E + I + DG und bei U + I + DG beträgt max. 6,50 m, gemessen ab Oberkante natürliches Gelände bis Schnittpunkt Wand / Dach.
 $WH = (W1 + W2) : 2 = \leq 6,50 m$
(Die Höhe von Dächern und Giebelflächen bleibt bei der Berechnung der Wandhöhe außer Betracht.)
Die Wandhöhen sind in Gebäudemitte zu messen.
 - Bauliche Gestaltung**
2.0 Dachform
Bei Hauptbauten und Garagen Satteldach, bei Anbauten und Eingangs-vorbauten Pultdach oder Flachdach, bei Nebenanlagen ist die Dachform frei wählbar.
Bei den Parzellen 1 - 11 sind Anbauten mit Pultdächern an die Grund-stücksgrenze und an die Schallschutzwand möglich.
Der First der Anbauten darf max. 70 cm höher als die Oberkante der Lärmschutzwand liegen.
Bei den Doppelhäusern und den Anbauten sind die Traufhöhen bzw. Wandhöhen, die Dachneigungen, Dachdeckungen sowie die Fassaden-gestaltung aufeinander abzustimmen.
 - Dachneigung** bei Satteldächern 20° bis 24°, bei Pultdächern 10° - 20°.
 - Dachdeckung** Bei Satteldächern naturrote Ziegel oder naturrote Betondachsteine, bei Pultdächern sind auch Blech- oder Glasdeckungen sowie Dachbegrünung zulässig.
 - Dachüberstände** Ortsgang max. 20 cm, Traufe max. 30 cm
 - Dachaufbauten** Dachgauben, Dachschneitrie, Zwerchgiebel und sonstige Dachaufbauten sind unzulässig.
 - Einfriedigungen** Einfriedigungen sind zulässig bis zu einer Höhe von max. 1,00 m. Bei den Parzellen östlich des Einfahrtsbereiches (Parzelle 57 bis 62) ist der Zaun 1,50 m von der östlichen Grundstücksgrenze abzurücken.
 - Wasserschutz** Es dürfen auf keinen Fall wasserführende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten. Hausdrainagen dürfen nicht an die Abwasser- und Regenwasser-kanalisation angeschlossen werden. Stellplätze, Grundstückszufahrten und Hofflächen sind durch-lässig zu gestalten. Niederschlagswasser aus den Dachflächen ist auf den Grundstücken zu sammeln, wobei eine Mindestkapazität des Sammelbehältnisses von 5 m³ vorzuhalten ist. Alternativ ist das Wasser breitflächig zu versickern bzw. an den Regenwasserkanal anzuschließen.
 - Grünordnung** Auf öffentlichen Grünflächen sind folgende Massnahmen zu treffen: Pflanzung von Einzelbäumen als strassenbegleitende Baumpflanzung bzw. in den öffentlichen Grünflächen mit heimischen Gehölzen. Feldheckenpflanzung zur Einbindung des Baugebietes in das land-schaftliche Umfeld und zur Schaffung bzw. Ergänzung von Klelebens- und Erlebnisräumen. Bepflanzung mit heimischen Gehölzen.



Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 188 Gem. Ländershofen M 1 / 2000

- D) Verfahrensvermerke:**
- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 20.12.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.02.2008 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauVG für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.04.2008 hat in der Zeit vom 14.05.2008 bis 16.06.2008 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauVG mit öffentlicher Darlegung des Vorentwurfes und Anhörung hat in der vorher ortsüblich bekannt gemachten Bürgerbeteiligung am 11.06.2008 stattgefunden.
 - Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 25.09.2008 den Entwurf des Bebauungs-plans in der Fassung vom 25.09.2008 gebilligt und den Auslegungsbeschluss gefasst. Nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 24.10.2008 im Amtsblatt wurde der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung, dem Umweltbericht und dem Gutachten zur speziellen archaischen Prüfung (sSP) gemäß § 3 Abs. 2 BauVG in der Zeit vom 05.11. bis 05.12.2008 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauVG wurden ebenfalls in der Zeit vom 05.11. bis 05.12.2008 beteiligt.
 - Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 02.04.2009 den Bebauungsplan in der Fassung vom 02.04.2009 mit den getroffenen redaktionellen Änderungen gemäß § 10 Abs. 1 BauVG als Satzung beschlossen.

Eichstätt, den
Arnulf Neumeier,
Oberbürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 55 GROSSE KREISSTADT EICHSTÄTT "LÄNDERSHOFEN OST" (ROTER BÜGEL)