

B E B A U U N G S P L A N S A T Z U N G

1.0 Geltungsbereich

- 1.1 Diese Satzung gilt für das im Planblatt 80.111-3 vom 18.06.1980, geändert: 6.08.1980, des Architekten BDA Fred Weidinger, Eichstätt, grau gestrichelt umrandete Gebiet des Marktes Dollnstein, Ortsteil Obereichstätt. Dasselbe liegt am westlichen Ortsrand des Ortsteiles, unmittelbar am auslaufenden Hangfuß des Nordhanges zum Altmühltal; wird im Norden und Osten von der vorhandenen Ortsbebauung und im Süden vom Überschwemmungsgebiet des Altmühl begrenzt.

- 1.2 Der Bebauungsplan Nr. 13 "Westend" des Marktes Dollnstein, OT Obereichstätt besteht aus diesem Textteil und dem oben bezeichneten Bebauungsplanblatt.

2.0 Bauliche Nutzung

- 2.1 Für den Geltungsbereich wird allg. Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.
- 2.2 Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich verbindlich aus dem Bebauungsplan.
- 2.3 Baugrundstücke, für die im Bebauungsplan keine GRZ oder GFZ festgesetzt sind, dürfen bis zu dem in § 17 BauNVO angegebenen Höchstmaß genutzt werden, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und Geschoßzahlen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

3.0 Bauweise

Es ist offene Bauweise festgesetzt mit der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern.

4.0 Gestaltung der baulichen Anlagen

4.1 Für die mit Firstrichtungspfeil gekennzeichneten Baukörper werden Satteldächer, in architektonisch begründeten Ausnahmefällen auch Pultdächer, mit einer Dachneigung von 23 - 32° festgesetzt. Sämtliche Dächer erhalten eine Deckung aus naturrotem Bedachungsmaterial.

4.2 Die traufseitigen Dachvorsprünge werden mit max. 50 cm begrenzt. Auslegesparren an den Ortgängen werden nicht zugelassen.

4.3 Die bergseitige Sockelhöhe darf nicht höher als max. 50 cm über den anstoßenden Terrainoberkante, welche der natürlichen oder der von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Hanglinie entsprechen muß, liegen.

4.4 Max. Traufhöhe

Geschoßzahl I	3,80 m
Geschoßzahl U + I	6,40 m
Geschoßzahl II	6,70 m

4.5 Durch die Hanglage bedingte Geländeauffüllungen sind bis zu den Grenzen hin mit einem Neigungswinkel zur Horizontalen von max. 12° kontinuierlich abzubauen.

4.6 Die Tiefe der Baukörper wird mit max. 11,5 m begrenzt.

4.7 Als Außenwandbekleidung werden zugelassen:

verriebener oder geglätteter Putz (kein Zierputz)

Naturstein

Holz

Die Verwendung von Glasbausteinen mit einer Fläche von mehr als 1 qm in den Fassaden sind nicht zulässig, ebensowenig wie Baustoffe, die in der tradierten Hauslandschaft fremd

sind, wie Verkleidungen aus Kunststoff, Metall, Asbestzement und Sichtbeton.

5.0 An- und Ausbauten

Anbauten müssen sich dem Hauptbaukörper unterordnen. Dachaufbauten sind, mit Ausnahme einer Schleppgaube pro Dachneigungsfläche, nicht zulässig.

6.0 Nebenanlagen

Als Nebenanlagen können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur solche zugelassen werden, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen.

7.0 Garagen

7.1 Garagen aus leichten Behelfsbauweisen und Garagen im Kellergeschoß, soweit sie eine Rampe erfordern, sind unzulässig. Garagen und sonstige Nebengebäude sollten nur in Verbindung mit dem Wohnhaus errichtet und möglichst unter das Dach des Wohnhauses einbezogen werden.

7.2 Garagen sind nicht nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen, sondern auch innerhalb der übrigen bebaubaren Flächen zulässig. Sie sind in letzterem Fall abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse erdgeschossig zu errichten.

7.3 Der Stauraum vor den Garagen bis zur öffentl. Verkehrsfläche beträgt mind. 5 m. Die Länge der Grenzgaragen wird mit 8 m begrenzt.

8.0 Anpflanzungen

8.1 Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, der Zu- und Abfahrten, den Kinderspielplätze und der Mülltonnenstandplätze sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Dies gilt auch für die Flächen von Vorgärten.

- 8.2 Vorhandener Baumbestand sowie die Hecken- und Sträucherbepflanzung sind, soweit es die Ausführung des Bebauungsplanes zuläßt, in ihrem Bestand zu erhalten. Soweit sie im Zuge der Bauausführung beseitigt werden müssen, sind sie innerhalb angemessener Frist zu erneuern und ebenfalls im Bestand zu erhalten.
- 8.3 Die ausgewiesenen Flächen sind in der dargestellten Weise zu begrünen und durch Hecken, Strauch- und Baumbepflanzung anzulegen und zwar vorwiegend mit heimischen und landschaftsgebundenen Pflanzengesellschaften mit bis zu 10 % Gastgehölzen. Nicht gepflanzt werden sollten:
- Salix vitellina pendula und andere Arten der Trauerweide
 - Chamaecyparises (Scheinzypressen)
 - Picea pungens glauca (Silberfichte)
- 9.0 Erdbewegungen
- 9.1 Bei Geländesprüngen werden Sichtbeton bzw. Natursteinmauern in der Höhe des Niveauunterschiedes mit max. 20 cm über der oberen Geländekante zugelassen.
- 9.2 Archäologische Bodenfunde, die beim Ausheben der Fundamentgruben gemacht werden, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht.
- 9.3 Die Baugrundstücke im Talbereich sind bis auf eine Höhe von mind. 392,3 m ü.NN. aufzufüllen.
- 10.0 Einfriedungen
- 10.1 Als Einfriedung entlang der Straßen sind nur Zäune von max. 1 m Höhe zugelassen. Holzzäune mit horizontalen Gliederungselementen können im Gegensatz zum Maschendraht straßenzugsweise zugelassen werden.
- 10.2 Die teilweise Ausführung der straßenseitigen Einfriedung als Natursteinmauerwerk oder Betonscheiben, vor allen Dingen als Sichtschutz der Mülltonnenstandplätze, kann von der Kreisver-

waltungsbehörde zugelassen werden.

- 10.3 Die Hinterpflanzung der Einfriedung mit heimischen Gehölzen - z.B. Hainbuche - ist erlaubt.
- 11.0 Abfallbehälter
Die Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter müssen überdacht sein.
- 12.0 Rechtsverbindlichkeit
Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung nach § 12 BBauG im Amtsblatt für den Landkreis und die Stadt Eichstätt rechtsverbindlich. Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen und örtlich Bauvorschriften, die diesem Bebauungsplan widersprechen, außer Kraft.

Markt Dollnstein, den 27.03.81..



.....
1. Bürgermeister

17.01.1981
EI, ~~8.12.1980~~
we-ka

FRED WEIDINGER
ARCHITEKT BDA