



Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "SÜDLICH DER RÖMERBERGSTRASSE - WESTTEIL" umfasst die Flurstücke Fl.Nr. 106/4, 106/6, 106/8, 106/9, 106/10 sowie Teilflächen der Fl.Nr. 122/3 und 146/10 der Gemarkung Konstein.

**A. Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung
  - WA Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO)
  - E + DG = II II als Höchstgrenze Erdgeschoss + Dachgeschoss als Vollgeschoss
- Maß der baulichen Nutzung
  - 0,4 Grundflächenzahl
  - 0,2 Geschossflächenzahl
- Bauweise, Baugrenze
  - Offene Bauweise
  - Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - SD, PD, WD Satteldach, Pulldach, Walmdach
  - Baugrenze
  - WH Wandhöhe (Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Außenkante Dachhaut). Die Höhe von Dächern und Giebelflächen bleibt bei der Berechnung der Wandhöhe außer Betracht. Die Wandhöhen sind in Gebäudemitte zu messen.
- Verkehrsflächen
  - Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
- Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans
  - Auffüllung auf Höhe HQ 100 = 403.25 NN.
  - Linienverlauf HQ 100 aus Wasserrechtlichem Gutachten SKI vom 07.02.2017
  - Kinderspielplatz

**B. Hinweise / Darstellungen**

- Vorhandene Bebauung
- Grundstücksbegrenzung vorhanden
- Grundstücksbegrenzung geplant
- Grundstücksbegrenzung aufzulassen
- Flurstücknummern
- Nutzungsschablone

**C. Hinweise durch Text**

Regenwasser als Brauchwasser in Wohnhäusern ist der Gemeinde anzuzeigen.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mind. 2,5 m Entfernung von den Anlagen der Deutschen Telekom sowie Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand in Einzelfällen unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für diese Anlagen erforderlich.

Keller sollen wasserdicht ausgeführt werden.

Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

Die Grenzabstände von Pflanzen gemäß § 47 AG8GB sollen eingehalten werden.

Die Stellplatzsatzung des Marktes Wellheim ist zu beachten.

**D. Festsetzungen durch Text**

- Bauweise
- Die Wandhöhe beträgt max. 4,80 m, gemessen ab Oberkante festgelegtes Gelände (siehe 3.2 Höhenlage) bis Schnittpunkt Wand/Dach.
 

**SCHEMASCHNITT:**

W 1, W 2, 403.25 NN, AUFFÜLLUNG, FOK EG mind. 403.75 NN, DG, E
- E + DG = II  
WH = (W1 + W2) : 2 <= 4,80 m  
(Die Höhe von Dächern und Giebelflächen bleibt bei der Berechnung der Wandhöhe außer Betracht.)  
Die Wandhöhen sind in Gebäudemitte zu messen.
- Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO haben Vorrang gegenüber den Abständen der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen, wobei die eingetragenen Abstände von Baugrenzen zur Grundstücksgrenze jedoch Mindestabstände sind.
- In einer Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohneinheiten (WE) in einem Einzelhausgebäude max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig. Die Mindestgröße einer Bauparzelle wird bei einer Doppelhausbebauung auf mindestens 250 m<sup>2</sup>, bei einer Einzelhausbebauung auf mindestens 500 m<sup>2</sup> festgelegt.

**2.0 Dächer**

- Die Dachneigung wird mit 10° bis 38° festgesetzt. Dachneigung für Pulldächer < 25°.
- Dacheinschnitte sind unzulässig. (Negativgauben)
  - Dachgauben sind nur mit einer Dachneigung ab 30° zulässig.
  - Je Dachseite und Hauseneinheit sind 2 Gauben mit je einer Breite von max. 2,5 m zulässig.
  - Generell ist ein Abstand der Gauben untereinander von mind. 1,5 m einzuhalten.
  - Die Gesamtlänge der Dachgauben darf 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten.
- Die traufseitigen Dachvorsprünge sind auf 70 cm begrenzt, die ortsgseitigen Dachvorsprünge sind auf 50 cm begrenzt, die Traufen sind waagrecht anzurorden.

**3.0 Höhenlage der Gebäude**

- Erfolg der Grundstücksgrenzen sind Abgrabungen und Auffüllungen von max. 0,60 m zulässig. Zwischen hangseitigem Gebäude und Straße darf aufgefüllt werden, da dies die straßenbautechnisch bedingte Höhenlage der Straße erfordert.
- Höhenlage des Geländes
  - Gelände darf max. mit 1 m Abstand zum Graben bis auf OK Römerbergstraße aufgefüllt werden. (siehe Schemaschnitt)

**4.0 Äußere Gestaltung der Gebäude**

- Dächer sind mit Enddeckungen in den Farben rot, schwarz, braun oder grau zu versehen. Es sind auch begrünte Dächer zulässig. Für Anbauten sind auch Glasdächer zulässig.
- Bei Doppelhäusern sind die Trauf- bzw. Wandhöhen, die Dachneigungen, die Dachformen, Dacheindeckungen sowie die Fassadengestaltung aufeinander abzustimmen. In diesem Fall ist nur eine Frischrichtung möglich (kein Richtungswechsel an der gemeinsamen Grundstücksgrenze).

**5.0 Garagen und Nebengebäude**

- Die Gesamtlänge von Garagen an der Grenze darf 9,0 m nicht überschreiten einschl. Nebengebäude. Die mittlere Wandhöhe nach Art. 6 Abs. 9 BayBO darf 3,0 m nicht überschreiten.
- Garagen müssen vor ihren Einfahrseiten einen Stauraum von mind. 3,0 m bis zur Straßenbegrenzungslinie haben. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden. Oberflächenwasser vor befestigten Garanzufahrtsflächen darf nicht auf öffentlichen Straßengrund gelangen.
- Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht im Vorgartenbereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude und in der Randeingrünung. Dies gilt analog für Nebengebäude.

- Für Nebengebäude sind auch Flachdächer zulässig.
- Grundstück
- Hausdrainagen dürfen nicht errichtet werden.
- Niederschlagswasser von den Dachflächen ist auf den Grundstücken zu sammeln, wobei eine Mindestkapazität des Sammelbehältnisses von 5 m<sup>3</sup> vorzuzulassen und der Überlauf in den Entwässerungsgraben anzuschließen ist.
- Alle Gebäude sind Hochwasserfrei, EG über 403.75 NN zu errichten. (siehe Schemaschnitt)
- Bodendenkmäler:
  - Aufgefundene Bodendenkmäler sind unverzüglich der Dienststelle Ingolstadt des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Untere Graben 37, 85049 Ingolstadt, Tel. 0841-1638, Fax. 0841-17701 anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 Bay DSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG).

Architekturbüro  
Josef Böhm  
Am Weinberg 21  
85072 Eichstätt  
Tel. 08421/4027 Fax 5443

**BEBAUUNGSPLAN WELLHEIM  
"SÜDLICH DER RÖMERBERG-  
STRASSE WESTTEIL"  
OT KONSTEIN**