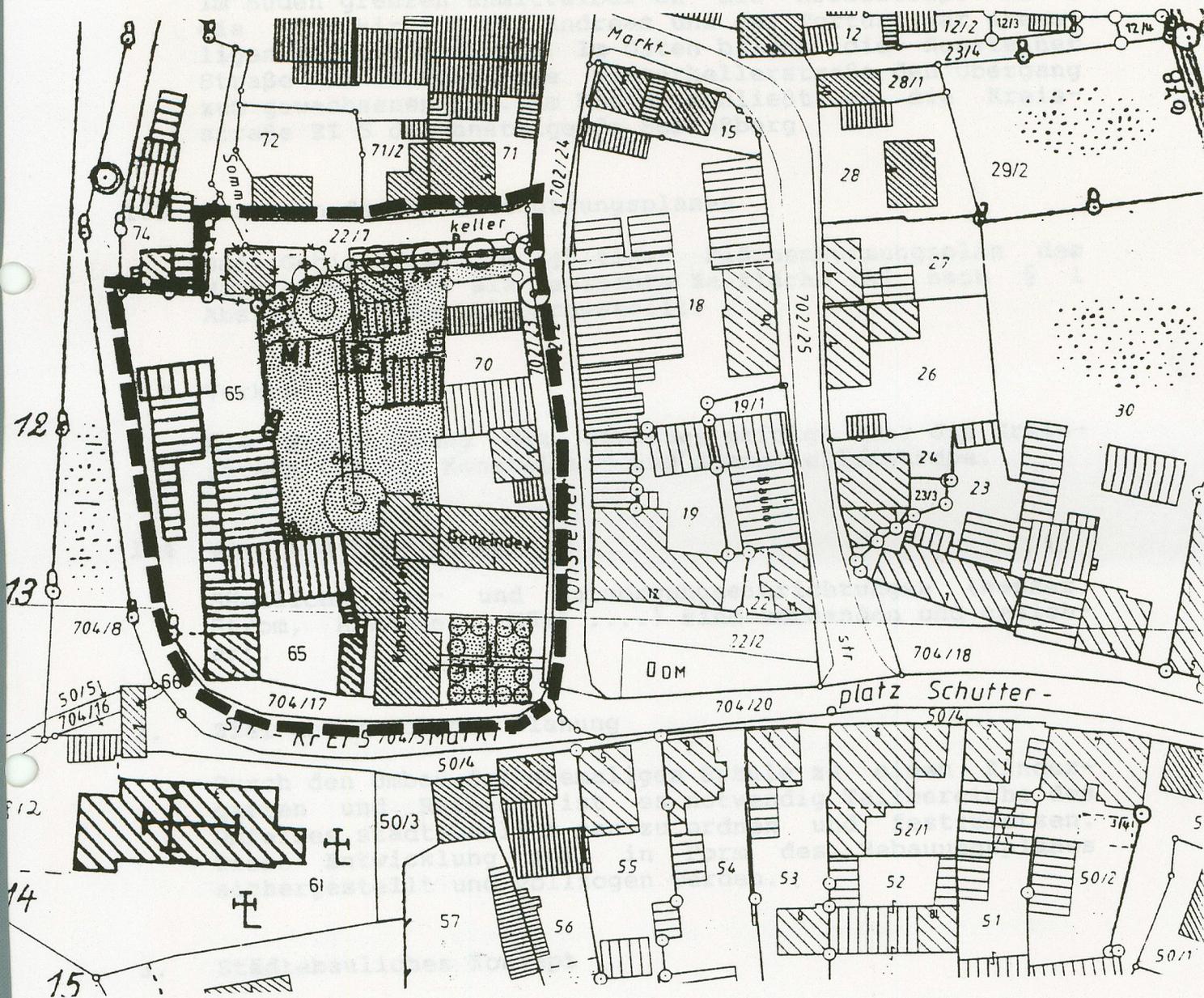


B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.9 "AM MARKTPLATZ" DES MARKTES WELLHEIM



GEORG FINSTER DIPL.ING.(FH) ARCHITEKT
ASTERNEWEG 9 8079 HITZHOFEN * TEL 08458/8428 FAX...4584

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im historischen Kern des Marktes Wellheim. Im Süden grenzen unmittelbar an die Kreisstraße EI 5 die Pfarrkirche St. Andreas und der Torturm der ehemaligen Marktbefestigung. Im Osten bildet die Konsteiner Straße im Norden die Sommerkellerstraße den Übergang zum gewachsenen Ort. Im Westen schließt an die Kreisstraße EI 5 der ansteigende Schloßberg.

1.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes

Das Gebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan des Marktes Wellheim als gemischte Baufläche (M) nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.

1.3 Verkehr

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Kreisstraße (EI 5), Konsteiner- und Sommerkellerstraße.

1.4 Ver- und Entsorgung

Sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Wasser, Strom, Abwasser, Müll) sind vorhanden und gesichert.

2. Ziel und Zweck der Planung

Durch den Umbau der ehemaligen Schule zu einem Kindergarten und Rathaus ist es notwendig Teilbereiche des Umfeldes städtebaulich neu zu ordnen und festzusetzen. Diese Entwicklung soll in Form des Bebauungsplanes sichergestellt und vollzogen werden.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Grundgedanken

Die Sommerkellerstraße zeigt einen ortsplanerisch unbefriedigenden Zustand. Sie soll im Zusammenhang mit der Erschließung des Kindergartens und der angrenzenden Grundstücke neu gestaltet werden. Sie erhält eine Fahrbahnbreite von 4.50 m bis 5.00 m. Die angrenzenden öffentlichen Parkplätze sind durch einen ca. 1.20 m breiten Grünstreifen, der mit Bäumen bepflanzt ist, vom

Gehsteig getrennt. Durch die Trennung von Fußweg und Fahrweg ist eine sichere Fußlaufigkeit der Kinder und Begleitpersonen zum Kindergarten gewährleistet.

Die öffentliche Anbindung von Flur-Nummer 65 ist verkehrstechnisch zur Kreisstraße EI 5 äußerst problematisch. Dies soll durch eine Anbindung über Flur-Nummer 73 auf die Sommerkellerstraße neu geregelt werden. Das bestehende Gebäude ist dafür abzurechen.

Das Grundstück Flur-Nummer 69 soll nach Erwerb durch den Markt und Abbruch der baulichen Anlagen als Erweiterungsfläche für den Spielplatz des Kindergartens vorgesehen werden.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als gemischte Baufläche (M) nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO aus dem gültigen Flächennutzungsplan des Marktes Wellheim redaktionell übernommen.

3.3 Planungsrechtliche Zulässigkeit

Das Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Flächen werden nicht festgesetzt (Einfacher Bebauungsplan § 30 Abs. 2 BauGB). Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 34 BauGB (Innenbereich).

4. Realisierung

4.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind derzeit vom Markt Wellheim nicht beabsichtigt. Sollten sie jedoch erforderlich sein, soll nach § 45 - 50 BauGB ein Umlegungsverfahren eingeleitet werden.

4.2 Erschließungskosten

Überschlägige Ermittlung des Erschließungsaufwandes nach § 127 und 128 BauGB

a. Verkehrsflächen (Fahrbahn, Parkbucht, Grünstreifen, Gehweg)

Die Kosten pro qm beinhalten Abbruch, Neubau mit Randeinfassung, Entwässerung, Schwarzdecke)

ca. 550 qm a DM 170.00 93.500.00DM

b. Beleuchtung

| | | |
|----------------------------------|---------------|--------------------|
| ca. 3 Stück | a DM 4.000.00 | <u>12.000.00DM</u> |
| c. Summe | | 105.500.00DM |
| d. Anteil 10 % d. Markt Wellheim | | <u>10.550.00DM</u> |
| e. umzulegender Anteil | | 94.950.00DM |

Sonstige Erschließungsmaßnahmen wie Wasser und Abwasser (umzulegen nicht nach BauGB) fallen nicht an.

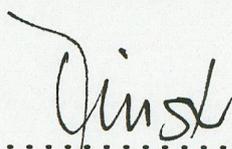
5. Nachfolgelasten

Da es sich bei Aufstellung des Bebauungsplanes nur um Maßnahmen zu städtebaulicher Entwicklung handelt, ist mit Nachfolgelasten nicht zu rechnen.

Wellheim, 30. 4. 92


.....
Karl Forster, 1. BGM

Hitzhofen, 30. 4. 92


.....
G. Finster, Architekt