Der Markt Wellheim erläßt aufgrund

- §§ 9 - 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- Art. 98 Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom Architekturbüro E. v. Angerer in München gefertigten Bebauungsplan für das Baugebiet "Biesenhard - Steigäcker" als

Satzung.

## A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Maß der baulichen Nutzung

I+ID — 1 Vollgeschoß im EG, 1 Vollgeschoß im DG als Höchstgrenze zulässig

2. Bauweise, Baugrenzen

ED — nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

E — nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

3. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

Fußwege

Straßenbegleitgrün

4. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Maßangabe in Metern

Anbaufreie Zone

Firstrichtung
Der First muß über der Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.

Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen

Sichtdreiecke

Grenze der Bauabschnitte

Schallschutzmaßnahme (siehe Punkt 11)

5. Grünordnerische Festsetzungen

öffentliche Grünfläche

Kinderspielplatz

zu pflanzende Bäume und Gehölze

## B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

bestehende Grundstücksgrenzen

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

aufzuhebende Grundstücksgrenzen

223 — Flurstücknummern

vorgeschlagene Baukörper

## C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Für die Haustypen werden folgende Grundflächen als Mindestgröße bzw. Höchstgrenze festgesetzt.

| | | |
|---|---|---|
| Einzelhäuser: | Mindestgröße | 80 qm |
| | Höchstgrenze | 160 qm |
| Doppelhaushälfte: | Mindestgröße | 60 qm |
| | Höchstgrenze | 90 qm |

Garagen bleiben dabei unberücksichtigt.

Die maximale überbaubare Grundfläche aller Nebengebäude einschließlich Garagen darf 50 qm pro Parzelle nicht übersteigen.
Die Abstandsflächen der BayBO haben Vorrang gegenüber den Abständen der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen.

3. Dächer

3.1 Bei den allen Gebäuden sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 42 °zulässig. Ungleiche Dachneigungen sind unzulässig.
Bei der Errichtung von „Jurahäusern" sind Ausnahmen zulässig.

3.2 Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben sind bei Dachneigungen über 35° zulässig und dürfen eine max. Fenstergröße von 1,5 qm nicht überschreiten. Bei „Zwerchhäusern" sind Abweichungen möglich.

4. Höhenlage der Gebäude

4.1 Die OK des Erdgeschoßfußbodens darf max. 15 cm über OK natürliches Gelände, gemessen an der Bergseite, liegen.

4.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Zur Einbindung des Gebäudes in die Hanglage sind geringfügige Geländeveränderungen zulässig.

4.3 Die Kniestockhöhe bis UK Fußpfette wird auf max. 50 cm festgesetzt.

5. Äußere Gestaltung der Gebäude

5.1 Für die Dacheindeckung sind ziegelrote Pfannen oder Biberschwänze zu verwenden.

5.2 Der Einbau von liegenden Dachfenstern ist nur mit einer lichten Glasfläche von höchstens 1,0 qm je Fenster zulässig.

5.3 Außenwände sind als verputzte, gestrichene, holzverschalte oder holzkonstruierte Flächen auszuführen. Beim Außenanstrich sind nur helle Farbtöne zulässig. Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie dunkelbraune und schwarze Holzanstriche sind unzulässig. Alle Seiten eines Gebäudes sind grundsätzlich in der gleichen Farbe zu halten.

5.4 Die Gebäude dürfen eine max. Tiefe von 11 m nicht überschreiten.

5.5 Doppelhaushälften sind hinsichtlich der Höhen, Dachneigungen, vorstehenden Traufen, Dachdeckung, Fassadenfarbe, Fenster etc. aufeinander abzustimmen.

6. Garagen und Stellplätze

6.1 Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

6.2 Der Stauraum zwischen Garagen und Straße muß mindestens 5 m betragen. Diese Fläche kann als Stellplatz genutzt werden.

7. Einfriedungen

7.1 Einfriedungen an Straßen sind als Holzzäune mit senkrechter Lattung von max. 1 m Höhe auszubilden. An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind anstelle der Holzzäune auch Maschendrahtzäune von max. 1 m Höhe zulässig, die mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen sind.

7.2 Zaunsockel aus Beton oder ähnlichen Materialien dürfen nicht über die natürliche Geländeoberkante herausragen.

8. Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm über OK Straßenmitte unzulässig. Eine Ausnahme bilden einzelstehende hochstämmige Bäume mit Astansatz über 2,50 m.

9. Grünordnung

Zufahrten zu Garagen dürfen nicht asphaltiert werden. Als Befestigung sind Kies oder Pflastersteine bzw. Plattenbelag mit Grünfuge zu verwenden.

Auf allen Grundstücken ist pro 100 qm nicht bebauter Grundstücksfläche je ein heimischer Laubbaum entsprechend der Empfehlungsliste zu pflanzen.

Empfehlungsliste:

Bäume

Quercus robur (Stieleiche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Fraxinus excelsior (Esche)
Acer campestre (Feldahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Malus communis (Wildapfel)
Pyrus communis (Wildbirne)
Juglans regia (Walnuß)

Obstbäume (Hochstämme) alte robuste Sorten

Sträucher

Cornus mas (Hurlnuß)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Crataegus monogyna (Eingriffliger Kreuzdorn)
Corylus avellana (Hasel9
Prunus spinosa (Schlehdorn)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Rosa canina (Hundsrose)
Rosa rubiginosa (Schott. Heckenrose)
Sambucus nigra (Holunder)
Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)

Die festgesetzten Grünstreifen am Ortsrand sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern aus der Empfehlungsliste dicht zu bepflanzen.

10. Wasserwirtschaft

Hausdränagen dürfen am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden

11. Lärmschutz

Für die Gebäude entlang der Kreisstraße EI 5 wird festgesetzt, daß Aufenthaltsräume, z.B. Schlaf- und Kinderzimmer, nicht zur Straße hin orientiert werden dürfen.

12. Realisierung in Bauabschnitten

Das Baugebiet ist entsprechend der gekennzeichneten Bauabschnitte stufenweise zu realisieren.

## D. HINWEISE DURCH TEXT

Straßengestaltung:

Für die ländliche Erschließungsstraße wird folgendes Straßenprofil vorgeschlagen:

0,50 m bis 1,00 m Grünstreifen; Einzeiler Granit-Großsteinpflaster; 4 - 5 m Fahrbahn wechselnd; Dreizeiler Granit-Großsteinpflaster als Entwässerungsrinne; 50 cm bis 1,00 m Grünstreifen.

Landwirtschaft:

Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist mit Lärm- und Geruchsbelästigungen zu rechnen.

Wasserwirtschaft:

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.

Keller sollten wasserdicht ausgeführt und Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.

Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu vermeiden. Niederschlagswasser von Dächern, Grundstückszufahrten und Wohnstraßen soll über Sickeranlagen dem Grundwasser zugeführt werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen.

## Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Marktrat Wellheim am 08.07.1994 gefaßt und am 01.08.1994 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

(Siegel) Wellheim, den 26. 07. 1996
Forster, 1. Bürgermeister

2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplanvorentwurf hat am 06.11.1994 und am 27.04.1995 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

(Siegel) Wellheim, den 26. 07. 1996
Forster, 1. Bürgermeister

3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 09.05.1995 hat in der Zeit vom 10.07.1995 bis 11.08.1995 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

(Siegel) Wellheim, den 26. 07. 1996
Forster, 1. Bürgermeister

4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 02.11.1995 hat in der Zeit vom 22.04.1996 bis 22.05.1996 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

(Siegel) Wellheim, den 26. 07. 1996
Forster, 1. Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 02.11.1995 wurde vom Marktrat Wellheim am 14.06.1996 gefaßt (§10 BauGB).

(Siegel) Wellheim, den 26. 07. 1996
Forster, 1. Bürgermeister

6. Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 02.11.1995 wurde mit Schreiben des Marktes Wellheim vom 26.07.1996 an das Landratsamt Eichstätt eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 12.09.1996 Az. 610-17/15 keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).

Eichstätt, den 7.11.96
(Siegel) Schreiber

7. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 15.10.1996; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 02.11.1995 in Kraft (§ 12 BauGB).

(Siegel) Wellheim, den 16. 10. 1996
Forster, 1. Bürgermeister

# MARKT WELLHEIM
# BEBAUUNGSPLAN
# BIESENHARD "STEIGÄCKER"

NORDEN — MASSTAB 1 : 1000 — 0 M — 50 M — 100 M

EBERHARD VON ANGERER DIPL. ING. ARCHITEKT REG.BMSTR. LOHENSTEINSTR. 22 81241 MÜNCHEN TEL.561602 FAX.561658

MÜNCHEN, DEN 09.05.1995
GEÄNDERT AM 02.11.1995