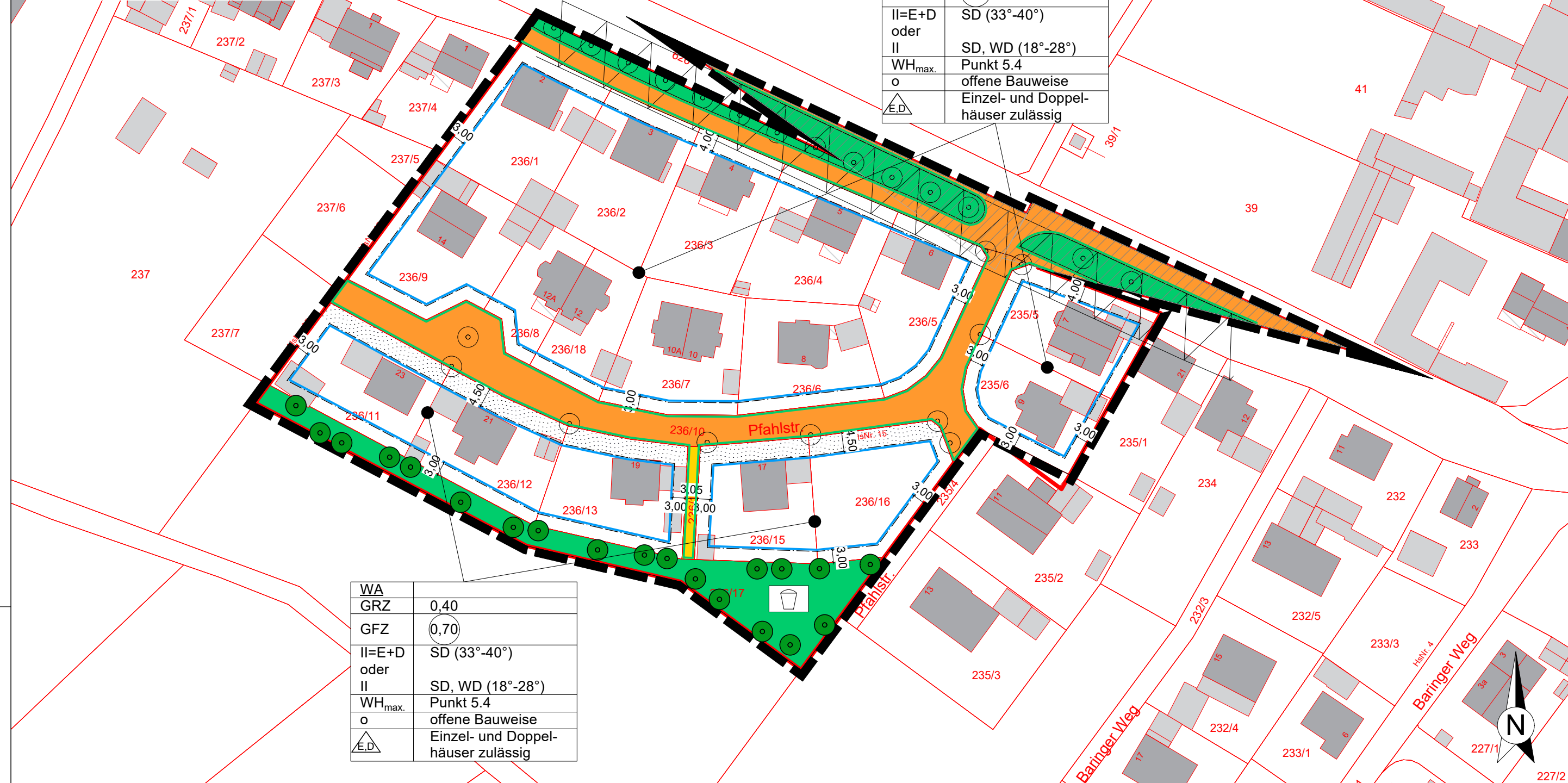


Bebauungsplan mit Grünordnungsplan 'Zur Buche' - 3. Änderung im OT Biesenhard des Marktes Wellheim

TEIL A: Planzeichnung



| | |
|----------------------|-----------------------------------|
| WA | |
| GRZ | 0,40 |
| GFZ | 0,70 |
| II=E+D oder II | SD (33°-40°) |
| WH _{max} | Punkt 5,4 |
| o | offene Bauweise |
| E.D. | Einzel- und Doppelhäuser zulässig |

| | |
|----------------------|-----------------------------------|
| WA | |
| GRZ | 0,40 |
| GFZ | 0,70 |
| II=E+D oder II | SD, WD (18°-28°) |
| WH _{max} | Punkt 5,4 |
| o | offene Bauweise |
| E.D. | Einzel- und Doppelhäuser zulässig |

Der Markt Wellheim erlässt aufgrund §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungverordnung - PlanZV) und Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung. Mit der Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans 3. Änderung 'Zur Buche' treten die aktuell gültige 2. Änderung, sowie alle vorherigen Fassungen außer Kraft.

TEIL B: Festsetzungen durch Planzeichen und textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 - 2.1 GRZ 0,40 Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,40. Eine Überschreitung des Höchstwertes der GRZ um bis zu 50% gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.
 - 2.2 GFZ 0,70 Die maximal zulässige Geschossflächenzahl beträgt 0,70
 - 2.3 II=E+D Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss
 - 2.4 II Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig
 - 2.5 WH_{max} Maximal zulässige Wandhöhe in Metern
- 3. Bauweise, Baugrenzen**
 - 3.1 o offene Bauweise
 - 3.2 Baugrenze
 - 3.3 Einzelhäuser und Doppelhäuser sind zulässig
 - 3.4 Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Eine Einliegerwohnung zählt dabei als eigenständige Wohneinheit.
- 4. Verkehrsflächen**
 - 4.1 Straßenverkehrsfläche
Für die ländliche Erschließungsstraße wird folgendes Straßenprofil vorgeschlagen: 0,50m - 1,50m Grünstreifen, 4,00m - 5,00m Fahrbahn wechselseitig, 0,50m - 1,50m Grünstreifen
 - 4.2 Gehweg
 - 4.3 Straßenbegrenzungslinie
 - 4.4 Straßenbaum
Eine Verschiebung der festgesetzten Straßenbäume ist möglich. Die Anzahl bleibt davon unberührt.
 - 4.5 Sichtdreieck (Haltesicht)

- 5. Gestaltung der Hauptgebäude**
 - 5.1 Folgende Dachformen und Dachneigungen sind zulässig:
 - bei II=E+D:
Dachform: Satteldach (SD)
Dachneigung: 33° - 40°
 - bei II:
Dachform: Satteldach (SD)
Dachneigung: 18° - 28°
 - 5.2 Dacheindeckungen sind mit Dachziegeln oder Dachsteinen zulässig. Zulässige Farben: rot, rotbraun, grau und anthrazit. Für Anbauten sind Flachdächer, Pultdächer und Glasdächer zulässig. Anbauten sind nicht begehbar auszuführen.
 - 5.3 Dachüberstände sind im Ortsgang und im Traufbereich bis zu 0,70 m zulässig.
 - 5.4 Die maximale Wandhöhe (WH_{max}), gemessen ab der Oberkante fertiges Gelände bis Schnittpunkt Wand/Dach außen, ist wie folgt festgelegt:
 - bei II=E+D (SD 33°-40°) $WH_{max} = (W1 + W2) / 2 \leq 4,75 \text{ m}$
 - bei II (SD, WD 18° - 28°) $WH_{max} = (W1 + W2) / 2 \leq 7,50 \text{ m}$
 - 5.5 Doppelhaushälften müssen sich in Höhe und Ausbildung an die bereits an der Grenze errichteten bzw. in Genehmigung befindlichen Gebäude anpassen. Dies gilt für Gebäudehöhe, Dachneigung und Stellung des Gebäudes ebenso wie für die Ausbildung der Dachabschlüsse und die verwendeten Materialien in Dach und Fassade. Die Traufwand und die Wand an der gemeinsamen Grenze dürfen die Dachhaut nicht überragen.
 - 5.6 Kniestöcke sind zulässig.
Bei II: max. 50cm
Bei II=E+D: max. 70cm
Die Kniestockhöhe wird gemessen von Oberkante Rohdecke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Oberkante Sparren.
 - 5.7 Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 33° zulässig bis zu einer Gesamtbreite von 1/3 der Dachlänge, dabei sind max. 2 verschiedene Breiten auf einer Dachhälfte zulässig. Ein Mindestabstand von 2,0m zum Ortsgang ist einzuhalten.
Befinden sich Dachgauben und Zwerchgiebel gemeinsam auf einer Dachseite, ist eine Gesamtbreite von max. 1/2 der Dachlänge zulässig.
 - 5.8 Holzhäuser (Holzständer-/tafelkonstruktionen) sind allgemein zulässig. Holzblockhäuser aus Rundstämmen / Rundlingen sind unzulässig. Ortsuntypische Verkleidungen mit (Spalt-)Klinker, Metall, Waschbeton etc. sowie grelle Farbgebungen für Anstriche und unruhige Oberflächenstrukturen sind unzulässig.

- 6. Garagen, Carports und Nebenanlagen**
 - 6.1 Garagen, Carports und Nebengebäude können außerhalb der Baugrenze errichtet werden.
 - 6.2 Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen mit folgenden Dachformen errichtet werden:
 - Flachdach (nicht begehbar)
 - Pultdach (3° - 10°)
 - Satteldach (18° - 40°)
 - 6.3 Vor Garagen und Carports ist ein Stauraum von mind. 5,00 Metern einzuhalten. Die Stellplatzsätze des Marktes Wellheim ist zu beachten.
 - 6.4 Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinandergelassen werden, sind in Dachform und Dachmaterial ohne störenden Absatz einheitlich zu gestalten. Die Traufhöhe wird auf max. 2,75m über OK natürlichem Gelände festgesetzt.
- 7. Höhenlage der Gebäude**
 - 7.1 Die OK des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 30cm hangseits über OK bestehenden Geländes, gemessen am höchstliegenden Geländeanschnitt des Gebäudes, liegen. Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.
 - 7.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind in Abstimmung mit dem Landratsamt zulässig.
- 8. Einfriedigungen**
 - 8.1 Einfriedigungen zu öffentlichen Flächen hin können durch offene Zäune, ohne Sockel mit einer maximalen Höhe von 1,25m, oder als freiwachsende, standortgerechte, heimische Laubsträucher und Hecken ausgeführt werden. Nadelgehölze werden hier ausgeschlossen.
 - 8.2 Zwischen den Grundstücken gelten die Regelungen des Art. 57 BayBO.
 - 8.3 Die Vorgärten der besonders gekennzeichneten Parzellen dürfen nicht eingezäunt werden. Für Zufahrten und Zugänge dürfen die Vorgärten unterbrochen werden. Die Zufahrten können mit einem Hofton eingefriedet werden. In diesem Bereich sind keine Nebengebäude, Garagen, Carports o.ä. zugelassen.
- 9. Solaranlagen**
 - 9.1 Sonnenkollektoren auf Haupt- und Nebengebäuden sind zulässig. Sie dürfen nur parallel zur Dachhaut errichtet werden. Eine aufgeständerte Bauweise ist nicht zugelassen. Sie sind zusammenhängend zu errichten. Sie sind nicht reflektierend auszuführen.
- 10. Wärmepumpen**
 - 10.1 Anlagen für Luftwärmepumpen sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder im Gebäude zulässig. Der Betreiber der jeweiligen Anlage hat einen Nachweis zu erbringen, dass die Anlage im Vollastbetrieb einen Schallpegel von 30 dB(A) an den nächstgelegenen Wohngebäuden bzw. an der Baugrenze des Nachbargrundstücks nicht überschreitet. Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen. Luft-Wärmepumpen, die den Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung des in der Festsetzung genannten Wertes der Bauherr verantwortlich. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfadens des Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)“ vom Februar 2011 verwiesen, derzeit einsehbar unter: https://www.lfu.bayern.de/laerm/gewerbe_anlagen/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_gerauesche_teil3_luftwaermepumpen.pdf
- 11. Abstandsflächen**
 - 11.1 Die Abstandsflächen gem. Art. 6 der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten
- 12. Keller und Untergeschosse**
 - 12.1 Kelleranlagen und Untergeschosse müssen als wasserdichte Konstruktion ausgeführt werden, die gegen drückendes Wasser resistent ausgebildet sind (weiße oder schwarze Wanne).
- 13. Entwässerung von Niederschlagswasser**
 - 13.1 Die Versiegelung der Oberfläche muss grundsätzlich auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Wege, Ein- und Ausfahrtsbereiche sowie Stellplätze auf privaten und öffentlichen Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfüge, Schotterterrassen etc.) zu versehen, soweit wasserwirtschaftliche und funktionale Gründe nicht dagegen sprechen.
- 14. Grünflächen / Grünordnung**
 - 14.1 Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Spielplatz
 - 14.2 Bäume zu pflanzen
 - 14.3 Die Freiflächen der Baugrundstücke und die öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sind entsprechend der planlichen und textlichen Festsetzungen zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen.
 - Öffentliche Grünflächen**
 - 14.4 Die öffentlichen Grünflächen sind mit Bäumen aus der Empfehlungsliste zu bepflanzen.
 - 14.5 Die Grünstreifen entlang der Erschließungsstraße sind als Schotterterrassen auszubilden und mit heimischen Laubbäumen aus der Empfehlungsliste entsprechend der Planzeichnung zu bepflanzen. Die Standorte der Bäume können verändert werden, sofern ein detaillierter Plan dies erforderlich macht. Die Anzahl darf nicht unterschritten werden.
 - Begrünung der Baugrundstücke**
 - 14.6 Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind grundsätzlich als Grünflächen herzustellen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
 - 14.7 Es sind heimische Pflanzen zu verwenden. Nadelgehölze werden ausgeschlossen.
 - 14.8 Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

- 14.9 Pro 100,00m² nicht bebauter Grundstücksfläche ist je ein standortgerechter Laubbaum entsprechend der Empfehlungsliste zu pflanzen.
 - Empfehlungsliste**
 - Spitzahorn *Acer platanoides*
 - Winterlinde *Tilia cordata*
 - Sommerlinde *Tilia platyphyllos*
 - Vogelbeere *Sorbus aucuparia*
 - Eisbeere *Sorbus torminalis*
 - Feldahorn *Acer campestre*
 - Roskastanie *Aesculus hippocastanum*
 - Walnuss *Juglans regia*
 - Esche *Fraxinus excelsior*
 - Stieleiche *Quercus robur*
 - Hainbuche *Carpinus betulus*
 - Vogelkirsche *Prunus avium*
 - Obstbäume und Obststräucher
- 15. Sonstige Planzeichen**
 - 15.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - 15.2 Anbaufreie Zone 15,00m

- TEIL C: Hinweise und nachrichtliche Übernahme**
 - 1. bestehende Grundstücksgrenzen
 - 2. Flurstücksnummer
 - 3. Bestandsgebäude
 - 4. Bemaßung in Metern
 - 5. **Bodendenkmäler**
Wer Bodendenkmäler auffindet ist gemäß Art 8 Abs. 1-2 DschG verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.
 - 6. **Wasserwirtschaft**
 - 6.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.
 - 6.2 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
 - 6.3 Hausdränagen dürfen nicht an die Abwasser- und Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.
 - 6.4 Die Bauvorhaben sind gegen Schicht- und Hangwasser abzusichern.
 - 6.5 Grundwasserabsenkungen, die sich im Zuge von Baumaßnahmen als notwendig erweisen, und die Errichtung des geplanten Regenrückhaltebeckens sind in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
 - 6.6 Wassergefährdende Stoffe dürfen keinesfalls in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
 - 6.7 Folgende Verordnungen, Regeln, Arbeits- und Merkblätter sind bei der Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser grundsätzlich zu berücksichtigen:
 - Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV)
 - Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser (TRENGW)
 - Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (DWA-Arbeitsblatt A 138)
 - Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser (DWA-Merkblatt 153).
 - 7. **Vorsorgender Bodenschutz**
Der Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Für alle anfallenden Erdarbeiten wird auf die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche den sachgemäßen Umgang mit dem Bodenmaterial regelt, verwiesen.
 - 8. **Alltastenverdachtsflächen**
Bei Bekanntsein bzw. -werden von Alltastenverdachtsflächen oder sonstigen Untergrundverunreinigungen sind diese im Einvernehmen mit dem WWA Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und gegebenenfalls sanieren zu lassen.
 - 9. **Landwirtschaft**
Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen der Fall sein.
 - 10. **Schutzzonen und Baubeschränkungsgebiet um Leitungstrassen**
Innerhalb der Schutzzonen / des Baubeschränkungsgebietes von Leitungstrassen der Versorgungsleitungen sind zum Schutz der Versorgungsanlagen jeweils geltende technische Regelwerke der Versorger einzuhalten. Dies betrifft die Bebaubarkeit, Veränderungen des Geländeneiveaus und Anpflanzungen in diesem Bereich. Die Breite der Schutzzonen und Baubeschränkungsgebiete variiert.
 - 11. **Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen**
Bei geplanten Baumpflanzungen ist das „Regelwerk über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der FGSV in Zusammenarbeit mit dem DVGW zu beachten.

- Verfahrensvermerke:**
 - Der Markt Wellheim hat in der Sitzung vom 28.10.2021 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.11.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.02.2022 bis 11.03.2022 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.11.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.02.2022 bis 11.03.2022 öffentlich ausgelegt.
 - Der Markt Wellheim hat mit dem Beschluss des Marktrats vom 17.03.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.03.2022 als Satzung beschlossen.
Wellheim, den
 -

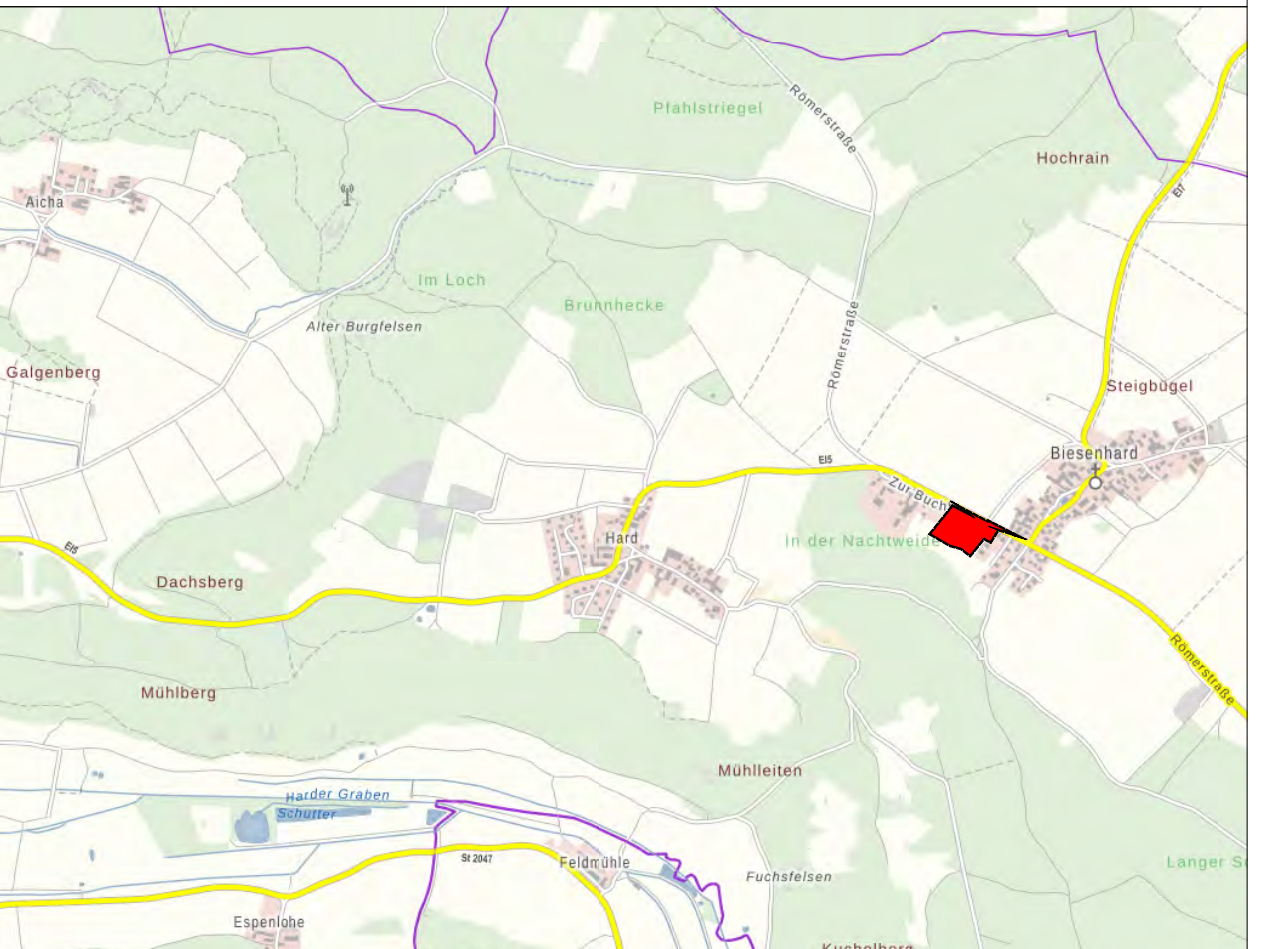
R. Husterer (1. Bürgermeister) (Siegel)
 -

R. Husterer (1. Bürgermeister) (Siegel)
 -

R. Husterer (1. Bürgermeister) (Siegel)



Markt Wellheim Lkr. Eichstätt 3. Änderung Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Zur Buche"



| | | | |
|----------------------------|---|---------------|---|
| Plan: | Satzungsbeschluss | Maßstab: | 1 : 1.000 |
| Planer: | Ingenieurbüro Marcus Kammer Florian-Wengenmayr-Str. 6 86609 Donauwörth Tel.: 0906/7091928 Email: info@ib-kammer.de | Auftraggeber: | Markt Wellheim Marktplatz 2 91809 Wellheim |
| Donauwörth, den 17.03.2022 | Wellheim, den | | |