

Der Markt Wellheim erläßt aufgrund:

- der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- des Art. 91 der Bayer. 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 Nr. VIII Biesenhard "Zur Buche" als Satzung.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Maß der baulichen Nutzung

1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

2. Bauweise, Baugrenzen

▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

— Baugrenze

↔ Firstrichtung (nur für Hauptgebäude)

3. Verkehrsflächen

— öffentliche Verkehrsfläche

▨ Fußweg

— Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

▨ Straßenbegleitgrün

4. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

▨ Anbaufreie Zone

↔ Maßangabe in Metern

▲ Sichtdreieck

▨ Fläche für Garagen

Gg Gargage

5. Grünordnende Festsetzungen

▨ öffentliche Grünflächen

□ Kinderspielplatz

▨ offene Vorgärten und Garagenzufahrten (s. Punkt 7.3)

● zu pflanzende Bäume und Gehölze

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

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

2. Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich ist eine max. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine max. Geschöflächenzahl (GFZ) von 0,35 zulässig, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Flächen eine geringere Nutzung ergibt.

3. Dächer

3.1 Bei den Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 33° - 40°, auf den Nebengebäuden und Garagen auch Pultdächer zulässig. Die Pultdächer müssen unterhalb der Traufe des Hauptdaches liegen.

Der First muß über der Längsrichtung des Hauptgebäudes verlaufen.

3.2 Die Satteldächer der Nebengebäude bzw. Garagen, die an das Hauptgebäude in gleicher Firstrichtung angebaut werden, müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude haben.

An den Giebelseiten der Hauptgebäude angebaute Nebengebäude mit Pultdächern und Satteldächern senkrecht zur Hauptfirstrichtung können eine geringere Dachneigung, mindestens jedoch 22° haben.

3.3 Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinandergelagert werden, sind in Dachform und Dachmaterial ohne störenden Absatz einheitlich zu gestalten. Die Traufhöhe wird auf max. 2,75 m über OK natürlichem Gelände festgesetzt.

3.4 Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben sind zulässig und dürfen eine max. Ansichtshöhe von 1,5 qm nicht überschreiten. Bei außenwandbündigen Gauben (sog. "Zwerchhäusern") sind auch größere Fenstergrößen zulässig.

4. Höhenlage der Gebäude

4.1 Die OK des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 30 cm hangseits über OK bestehenden Geländes, gemessen am höchstliegenden Geländeanschnitt des Gebäudes, liegen. Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

4.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind in Absprache mit dem Landratsamt zulässig.

4.3 Die Wandhöhe (= Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachaußenkante) wird an der Bergseite auf max. 4,20 m begrenzt. Die Kniestockhöhe wird einschließlich Fußpfette auf max. 70 cm über OK Rohdecke festgesetzt.

4.4 Bei Gebäuden, bei denen das Kellergeschoß aufgrund der stärkeren Hangneigung zum Vollgeschoß wird, wird dies im Einvernehmen mit dem Landratsamt ausnahmsweise zugelassen.

5. Äußere Gestaltung der Gebäude

5.1 Für die Dacheindeckung sind ziegelrote Pfannen oder Biberschwänze zu verwenden. Für Anbauten sind auch Glasdächer zulässig. Der Dachüberstand wird auf max. 70 cm begrenzt.

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

5.3 Zusammenzubauende Gebäude sind in Gestaltung, Dachneigung, material und dgl. aufeinander abzustimmen.

5.4 Ortsfremde Materialien, wie Verkleidungen in Asbestzement, Metall, Kunststoff oder Spaltklinker sind unzulässig. Dasselbe gilt für Glasbausteine an Wänden, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind.

5.5 Haussockel müssen bündig mit dem Außenputz liegen und in der gleichen Farbe wie der Außenputz gestrichen werden.

6. Garagen und Stellplätze

6.1 Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den besonders festgesetzten Flächen errichtet werden.

6.2 Der Stauraum zwischen Garage 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. 100 cm 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. Im Bereich einer Baugruppe sind die Einfriedungen einheitlich auszubilden.

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

7.3 Die Vorgärten der besonders gekennzeichneten Parzellen und sämtliche Garagenzufahrten sollten möglichst nicht eingefriedet werden.

8. Behälter für Abfallbeseitigung

Bei allen Gebäuden müssen die Müllbehälter in die Einfriedung eingebaut werden oder im baulichen Zusammenhang mit den Haupt- oder Nebengebäuden (Garagen) errichtet werden.

9. Grünordnung

9.1 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind mit Bäumen aus dem Empfehlungsliste zu bepflanzen.

9.2 Straßenbegleitgrün

Die Grünstreifen entlang der Erschließungsstraße sind als Schotterrasen 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.

9.3 Private Grünflächen

Zufahrten zu Garagen dürfen nicht asphaltiert werden. Als mögliche Befestigung sind Kies, Rasengittersteine oder Pflastersteine bzw. Plattenbelag mit Grasfuge zu verwenden.

9.4 Bäume

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

Empfehlungsliste:

- Spitzahorn - Acer platanoides
- Kaiserlinde - Tilia vilgaris
- Winterlinde - Tilia cordata
- Sommerlinde - Tilia platyphyllos
- Vogelbeere - Sorbus aucuparia
- Elsbeere - Sorbus torminalis
- Feldahorn - acer campestre
- Robkastanie - aesculus hypocastaneum
- Walnuß - juglans regia
- Esche - Fraxinus excelsior
- Stieleiche - Quercus pedunculata
- Hainbuche - Carpinus betulus
- Ulme - Ulmus hollandica
- Vogelkirsche - Prunus avium

Obstbäume + Obststräucher

10. Baugrenzen

Die Baugrenze darf in folgendem Fall überschritten werden:

a) Für Wintergärten zum Garten hin bis max. 2 m. Die Abstandsflächenregelung der BayBO bleibt dabei unberührt.

11. Wohneinheiten

Pro Bauparzelle dürfen nur max. 2 Wohneinheiten errichtet werden.

12. Nebenanlagen

Nebenanlagen wie Holzlegen, Gartenhäuschen etc. dürfen bis zu einer Grundfläche von 10 qm auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

B. HINWEISE

— bestehende Grundstücksgrenzen

— aufzuhebende Grundstücksgrenzen

--- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

236 Flurstücknummern

▨ vorgeschlagene Baukörper

— Höhenlinien

Straßengestaltung:

Für die ländliche Erschließungsstraße wird folgendes Straßenprofil vorgeschlagen:

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

Landwirtschaft:

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

Belange Tiefbauverwaltung Landratsamt Eichstätt:


Nach dem Bau der neuen Zufahrt zum Baugebiet ist die vorhandene Zufahrt bei km 14,035 zurück zu bauen.

Einzelzufahrten zur Kreisstraße werden nicht genehmigt.

Die zur Anpflanzung vorgesehenen Bäume müssen einen Abstand von mindestens 4,50 m vom Fahrbandrand der Kreisstraße haben.


Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom **Stadt-/Gemeinderat Wellheim** am **02.10.1989** gefaßt und am **27.10.1989** ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

(Siegel)  Wellheim, den **02.10.1989**


1. Bürgermeister

2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom **03.11.1988**, hat in der Zeit vom **23.02.1989** bis **06.03.1989** stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

(Siegel)  Wellheim, den **02.10.1989**


1. Bürgermeister

3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom **03.03.1989** hat in der Zeit vom **22.05.1989** bis **28.06.1989** stattgefunden (§ 4 BauGB).

(Siegel)  Wellheim, den **02.10.1989**

1. Bürgermeister

4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom **30.06.1989**, hat in der Zeit vom **31.07.1989** bis **31.08.1989** stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

(Siegel)  Wellheim, den **02.10.1989**


1. Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom **30.06.1989** wurde vom **Stadt-/Gemeinderat Wellheim** am **21.09.1989** gefaßt (§ 10 BauGB).

(Siegel)  Wellheim, den **30.06.1989**

1. Bürgermeister

6. Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom **30.06.1989** wurde mit Schreiben der **Stadt-/Gemeinde Wellheim** am **02.10.1989** an das Landratsamt **Eichstätt** eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom **24.11.1989** Az. **610-01/2 Ch** keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).

(Siegel)  Wellheim, den **04.12.1989**

1. Bürgermeister

7. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am **04.12.1989**; 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 **30.06.1989** in Kraft (§ 12 BauGB).

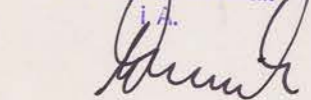
(Siegel)  Wellheim, den **20.12.1989**

1. Bürgermeister

PLANTEIL

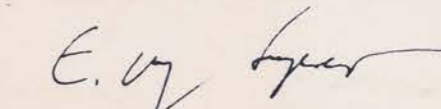
**MARKT WELLHEIM
BEBAUUNGSPLAN VIII
BIESENHARD 'ZUR BUCHE'**

Der Bebauungsplan wurde am **20.11.1989** genehmigt. Eine Landratsamt hat eine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht. Datum: **23.4.89** Landratsamt Eichstätt



MASSTAB 1:1000

EBERHARD VON ANGERER DIPL. ING. ARCHITECT REGIERUNGSBAUMEISTER AM KNIE 11 8000 MÜNCHEN GO T.8339 09



MÜNCHEN, DEN 05.05.1989
GEANDERT 30.06.1989

