

MARKT WELLHEIM
BEBAUUNGSPLAN VIII
BIESENHARD 'ZUR BUCHE'

MÜNCHEN, DEN 05.05.1989
GEÄNDERT 30.06.1989

Der Markt Wellheim erläßt aufgrund

- der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

BEBAUUNGSPLAN NR. VIII BIESENHARD "ZUR BUCHE"

- des Art. 51 der Bayer. Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

TEXTTEIL

- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung)

FESTSETZUNGEN, HINWEISE UND BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGS-

PLAN NR. VIII BIESENHARD "ZUR BUCHE" DES MARKTES WELLHEIM


in der Fassung des vom Architekten Büro E. v. Angerer in München gefertigten Bebauungsplan für das Baugebiet Nr. VIII Biesenhard "Zur Buche" als Satzung.


A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

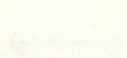
1. Maß der baulichen Nutzung

1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

2. Baulinien, Baugrenzen

 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

 Baugrenze

 Fluchtlinie (nur für Hauptgebäude)

3. Verkehrsflächen

Eberhard von Angerer, Dipl.-Ing., Architekt, Regierungsbaumeister,
Am Knie 11, 8000 München 60, Tel. 089/83 39 09

 Fußweg

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

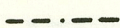
1. Maß der baulichen Nutzung

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

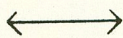
2. Bauweise, Baugrenzen



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

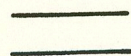


Baugrenze



Firstrichtung (nur für Hauptgebäude)

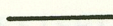
3. Verkehrsflächen



öffentliche Verkehrsfläche



Fußweg

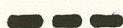


Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

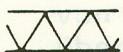


Straßenbegleitgrün

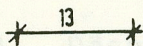
4. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen



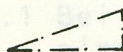
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



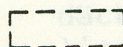
Anbaufreie Zone



Maßangabe in Metern



Sichtdreieck



Fläche für Garagen

Ga

Gargage

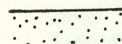
5. Grünordnende Festsetzungen



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. Geschoßflächenzahl (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. Ansichtsgröße 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 Abstimmung 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 Fußfette 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 der Empfehlungsliste zu bepflanzen.

9.2 Straßenbegleitgrün

Die Grünstreifen entlang der Erschließungsstraße sind als Schotterrassen auszubilden und mit heimischen Laubbäumen aus der Empfehlungsliste entsprechend der Planzeichnung zu bepflanzen. Die Standorte der Bäume können verändert werden, sofern ein detaillierterer 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
Roßkastanie	-	Aesculus hippocastaneum
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 im folgendem Fall überschritten werden:

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



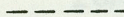
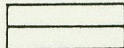
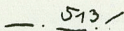
11. Wohneinheiten

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
235	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.

13. Rechtsverbindlichkeit

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung nach § 12 BBauG im Amtsblatt des Landkreises Eichstätt rechtsverbindlich.

Wellheim, 20. DEZ. 1989

MARKT WELLHEIM


Forster
1. Bürgermeister

Eberhard von Aagerer, Dipl. Ing., Architekt, Regierungsbaumeister
Am Knie 21, 8000 München 60, Tel. 089/83 39 09

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Südwesten des Dorfes Biesenhard und schließt eine größere Lücke in der bestehenden Neubausiedlung.

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. VIII BIESENHARD "ZUR BUCHE"

DES MARKTES WELLHEIM

Im Norden grenzt das Planungsgebiet an die Kreisstraße E1 5. Im Osten und im Westen schließt es an die bestehende Bebauung an und im Süden bildet das Baugebiet den neuen Ortsrand.

Das Planungsgebiet fällt vom Norden nach Süden um ca. 7 m ab. Im Planungsgebiet befinden sich derzeit weder Bäume noch Sträucher.

1.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan des Marktes Wellheim liegt dem Land bei der Regierung von Oberbayern zur Genehmigung vor. Das Planungsgebiet ist in diesem Flächennutzungsplan nach Aussage der Marktgemeinde als Wohngebiet ausgewiesen dargestellt.

1.3 Verkehr

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von Norden über eine Bruchsteinpflasterstraße, die an die Kreisstraße E1 5 angeschlossen werden soll.

1.4 Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung im Planungsgebiet erfolgt über die örtliche Kanalisation, die Wasserversorgung über das Leitungsnetz der örtlichen Wasserversorgung.

Das Gebiet wird von den Fränkischen Oberlandwerken (FÜW) mit Strom versorgt. Falls neben den vorhandenen Trafostationen noch eine zusätzliche Trafostation innerhalb des Baugebietes notwendig werden sollte, dann sollte diese im baulichen Zusammenhang mit den Garagen errichtet werden, oder dem Charakter der umliegenden Bebauung angepasst und entsprechend eingegrünt werden.

Die Müllbeseitigung in Biesenhard erfolgt durch den Landkreis Eichstätt.

Eberhard von Angerer, Dipl.Ing., Architekt, Regierungsbaumeister,
Am Knie 11, 8000 München 60, Tel. 089/83 39 09

Gemeinbedarfs-
einrichtungen und Versorgungseinrichtungen befinden sich
in dem ca. 5 km entfernten Hauptort Wellheim.

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Südwesten des Dorfes Biesenhard und schließt eine größere Lücke in der bestehenden Neubausiedlung.

Die Entfernung zur Ortsmitte beträgt ca. 450 m.

Im Norden grenzt das Planungsgebiet an die Kreisstraße EI 5, im Osten und im Westen schließt es an die bestehende Bebauung an und im Süden bildet das Baugebiet den neuen Ortsrand.

Das Planungsgebiet fällt vom Norden nach Süden um ca. 7 m ab. Im Planungsgebiet befinden sich derzeit weder Bäume noch Sträucher.

1.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan des Marktes Wellheim liegt derzeit bei der Regierung von Oberbayern zur Genehmigung vor. Das Planungsgebiet ist in diesem Flächennutzungsplanentwurf nach Aussage der Marktgemeinde als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

1.3 Verkehr

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von Norden über eine Erschließungsstraße, die an die Kreisstraße EI 5 angeschlossen werden soll.

1.4 Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung im Planungsgebiet erfolgt über die örtliche Kanalisation, die Wasserversorgung über das Leitungsnetz der örtlichen Wasserversorgung.

Das Gebiet wird von den Fränkischen Überlandwerken (FÜW) mit Strom versorgt. Falls neben den vorhandenen Trafostationen noch eine zusätzliche Trafostation innerhalb des Baugebietes notwendig werden sollte, dann sollte diese im baulichen Zusammenhang mit den Garagen errichtet werden, oder dem Charakter der umliegenden Bebauung angepaßt und entsprechend eingegrünt werden.

Die Müllbeseitigung in Biesenhard erfolgt durch den Landkreis Eichstätt.

Kindergarten und Schule sowie alle anderen Gemeinbedarfseinrichtungen und Versorgungseinrichtungen befinden sich in dem ca. 5 km entfernten Hauptort Wellheim.

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Marktgemeinde Wellheim kann einen Großteil der Grundstücke im Planungsgebiet erwerben. Die Grundstücke sollen dann an bauwillige Einheimische veräußert werden. Nachdem eine große Nachfrage von seiten der einheimischen Bauwilligen besteht, soll das Planungsgebiet möglichst umgehend erschlossen und für die Bebauung freigegeben werden. Der vorliegende Bebauungsplan sichert mittelfristig den örtlichen Bedarf.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Grundgedanken

Das Planungsgebiet wurde so konzipiert, daß die Gebäude am südlichen Ortsrand weitestgehend parallel zu dem leicht geneigten Hang verlaufen. Innerhalb des Baugebietes wurden die Gebäude giebelständig angeordnet, um einen spannungsvolleren Straßenraum entstehen zu lassen. Die nördlichste Bauzeile ist wiederum traufständig angeordnet, um die Gebäude besser in die Landschaft einzubinden, nachdem nördlich der Kreisstraße die freie Landschaft beginnt.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Stichstraße, die in einer zweiten Baustufe nach Westen hin verlängert und damit an eine bestehende Erschließungsstraße angeschlossen werden kann. Lediglich die Bebauung im Norden wird über einen für Anlieger befahrbaren Geh- und Radweg erschlossen. Um zu große versiegelte Fläche zu vermeiden, wurde für die nördliche Bauzeile diese sparsame Erschließungsform gewählt. Die Erschließungsstraße im Baugebiet soll als sog. "ländliche Erschließungsstraße" ausgebaut werden. Hierunter ist eine ca. 4,50 m breite Straße ohne Gehweg zu verstehen. Anstelle der sonst üblichen Gehwege wird die Straße, wie es in ländlichen Ortsteilen wie Biesenhard üblich ist, von Grünstreifen begleitet.

Der Grünordnung des Baugebietes kommt wegen der Ortsrandlage im Süden große Bedeutung zu. Aus diesem Grunde wurde am Ortsrand eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Im Osten weitet sich diese öffentliche Grünfläche zu einer Spielplatzfläche auf. In diesem Bereich sollen heimische Laubbäume und Obstbäume gepflanzt werden. Im Norden wurde ein Grünstreifen zwischen Fuß- und Radweg und der Kreisstraße festgesetzt. Auch hier soll durch eine dichtere Pflanzung von heimischen Laubbäumen und Obstbäumen eine entsprechende Eingrünung erreicht werden.

Die Grünordnung im Inneren des Baugebietes ist dadurch geprägt, daß bei jedem Haus ein entsprechender Hausbaum gepflanzt werden soll. Ferner ist durch eine entsprechende Festsetzung sichergestellt, daß auch die Privatgrundstücke mit heimischen Laubbäumen und Obstgehölzen ausreichend durchgrünt werden.

3.2 Art und Maß der Nutzung

Das gesamte Planungsgebiet wurde als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine max. Geschößflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Dadurch ist sichergestellt, daß auch auf den kleineren Grundstücken Wohngebäude errichtet werden können, die den Größen des steuerbegünstigten Wohnungsbauens entsprechen und andererseits keine zu großen Wohngebäude entstehen.

3.3 Flächenbilanz und bauliche Nutzung

Bruttobauland (Geltungsbereich):	1,82 ha	(100,0 %)
Nettobauland:	1,32 ha	(72,5 %)
Verkehrs- und Grünflächen:	0,50 ha	(27,5 %)
Zahl der Wohneinheiten:		16

Bei einer durchschnittlichen Belegung der Einfamilienhäuser von 3 Personen pro Haus ist demnach im Planungsgebiet Raum für ca. 50 Bewohner.

4. Realisierung

4.1 Bodenordnende Maßnahmen

Da der Großteil der Grundstücke des Planungsgebietes im Eigentum des Marktes Wellheim übergehen wird, sind bodenordnende Maßnahmen nicht notwendig.

München, 05. Mai 1989
geändert 30. Juni 1989

Markt Wellheim, 05. Mai 1989
geändert 30. Juni 1989

E. V. Angerer

Forstner, 1. Bürgermeister

4.2 Erschließungskosten

Überschlägige Ermittlung des Erschließungsaufwandes nach § 127 und §128 BauGB:

- a) Verkehrsflächen (Wohnstraße, Fußweg- und Straßenbegleitgrün)

Die Kosten pro qm beinhalten Erdbau, Entwässerung, Randeinfassung, Schwarzecken und Begrünungen (ohne Grunderwerb)

ca. 1 600 qm à DM 120,--/qm = DM 192 000,--

- b) Straßenbeleuchtung (mit Grabarbeiten)

ca. 6 Stück à DM 4 000,-- = DM 24 000,--

- c) Summe DM 216 000,--

- d) davon Anteil des Marktes Wellheim (10 %) DM 21 600,--

- e) umzulegender Anteil DM 194 400,--
=====

Sonstige Erschließungskosten (umzulegen nicht nach BauGB, sondern nach Abgabensatzung):

1. Wasserversorgung

ca. 170 lfm à DM 100,-- = DM 17 000,--

2. Abwasserkanal

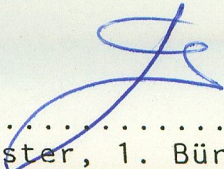
ca. 170 lfm à DM 220,-- = DM 37 450,--

3. Summe DM 54 450,--

München, 05. Mai 1989
geändert: 30. Juni 1989

Markt Wellheim, 05. Mai 1989
geändert: 30. Juni 1989


.....
E. v. Angerer


.....
Forster, 1. Bürgermeister